

Dirdalsgata 24 4307 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2004

BRA: 234 m²

BRA-i: 234 m²



Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

15

TG-2

18

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27315>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler ved kjeler vange, sikring ved lysgrav, rekkverk/hånd rekke ved utvendig trapp.

Lysgrav skjermes av beplantning med busker langs kanten i vår/sommer ifølge eier.

Steingard oppført i naturstein er antatt vernet, enkelte løse stein, rekkverk mangler.

Steingarden strekker seg mellom flere eiendommer og ble bevart/ sikret i byggeperioden og supplert med en ekstra mur ved nivåsenkning på innsiden ifølge eier.

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.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall.

Tilstand støttemur i naturstein undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terreng er opparbeidet med belegningsstein, mindre ujevnheter i terreng er påregnelig normalt.

TG:2_ Det mangler rekkverk/håndrekke ved utvendige trapper, anbefales etablert for ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

- Rekkverk fransk balkong er målt til 93 cm dermed under 1 m, rekkverk er ikke barnesikret, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm.

Dette skal utbedres før salg ifølge eier.

Anbefalte tiltak

Rekkverk anbefales oppgradert iht. dagens krav, for ivareta personsikkerhet.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte utv. karmfliser som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Vannmerker i karm vindu soverom 2.etasje skyldes sannsynlig inndrev av vann når vindu står i luftstilling.

Dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

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

Innerdører normale bruks- alderingsslitasje i overflater.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

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

Fasade nord/vest Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørring/utluftning av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.

Sprekk i kledning under vindu fasade sør, mindre buling, glipper i utv. kledning fasade sør, kan med fordel etterfestes.

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

Utv. kledning er festet med spikerpistol (lufttrykk) innfestning av kledning mot bakforliggende lekter kan med fordel kontrolleres.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold, yttervegger mot sør behandles.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Dampsperra/isolasjon på ventilasjonskanal mot vegg er ikke tilfredsstillende tett rundt.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanal og tetting rundt på loft må kontrolleres/utbedres.

Taktekking

Oppsummering

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

Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Evt. mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak med beslag, kun besiktet fra bakken., ingen vesentlige avvik registrert
Det er ikke etablert plate foran feieluke i kjeller.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feie kontroll.

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.

Toalettrom

Oppsummering

Ingen vesentlige synlige merknader.
TG._2 Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.
Konsekvens: ved en evt. lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon uten at en evt. fuktskade direkte blir synliggjort.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe knirk, slitasje og småhakk i overflater.
Det er registret noe knirk i trapp, ikke uvanlig, det er ikke registrert behov for direkte tiltak.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom.
Drens fra samle skap ligger forbi vegg, lav oppbrett av membran/tetsjikt mot vannrør i gulvet.
Varerør i samleskap er ikke synlig avsluttet med manskjett som tetting rundt vannrør.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannledninger bør vurderes oppgradert over tid evt. i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.
TG.2_Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

Normal vedlikehold/servise anbefales.
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Bereder er i normal stand iht. alder.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

TG.1_ Bygningen har balansert ventilasjon i 1.og 2.etasje, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

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

Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskiftning av filter anbefales.

TG.2_Mekanisk avtrekk våtrom i kjeller.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales.

Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskiftning av filter anbefales.

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje iht. alder.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det finnes derimot 2 sluk i gulvet.

Mindre riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj og utenfor.

Mindre bom i fliser (luftlommer) på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er påsmurt membran og klemring er begrenset synlig for kontroll, membran er synlig etablert i sluk i dusj.

Det gjøres oppmerksom på at tettsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje.

Oppsummering av overflater

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

Begrenset tilkomst til sluk.

Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje, bom (luftlommer) i enkelte fliser på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, vaskerom fungerer med dagens stand men må vurderes oppgradert på sikt pga. alder.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Overvåk tilstanden jevnlig.

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

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

Våtrom: Bad _ 2.etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk.

Membran er registrert i oppbrett mot terskel i dør til bad.

Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
3.3.2025

Rapportdato
18.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Grethe Wathne

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Schoenmaker

Telefon: 48055432

Firma: EIENDOM CONSULT JÆREN AS

Epost: walther@eiendom-consult.no

Eiendom Consult

Adresse: Vardheivegen 11, 4344 Bryne

Om bygnings sakkyndig:

Walther Schoenmaker

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

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

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

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

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

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

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Hjemmeside: www.eiendom-consult.no

Med vennlig hilsen

Walther Schoenmaker

Daglig leder, Takstmann/Bygnings sakkyndig/ Energirådgiver

Eiendom Consult AS

Egne premisser:

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger som f.eks. boder gis kun en enkel beskrivelse.

Carport er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av samtlige bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.

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

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

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

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: Dirdalsgata 24, 4307 Sandnes

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 69 Bruksnr: 2865 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 2004 - Eiendomsverdi på nett
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde sentralt i Sandnes kommune.

Enebolig som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag.

Pulttak i antatt tre som er tekket med papp.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Carport m/bod medfølger.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med eike parkett.

Innvendige vegger i ferdig malte/tapetserte overflater.

Fyring/Oppvarming:

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Sammendrag.

Enebolig med standart som fra byggeåret, bygningen er vedlikehold og er i normal stand iht. alder.

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

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

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	234	234	0	0	0
Utvendig bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	240	234	6	0	0

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	71	71	0	0	0
1. etasje	98	98	0	0	0
2. etasje	65	65	0	0	0
Totalt m²	234	234	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	71	44	27	Gang, kjellerstue, soverom og bad.	Bod, bod/teknisk rom, bod under trapp.
1. etasje	98	98	0	Vindfang, gang (garderobe), wc, vaskerom, kjøkken m/spisestue, stue.	
2. etasje	65	65	0	Loftstue, 3 soverom og bad.	
Totalt m²	234	207	27		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Utvendig bod
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Carport med utvendig bod, carport på ca. 16 m² er ikke et måleverdig areal iht. Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling, og er dermed ikke nærmere vurdert.

Utv. bod på ca. 6 m² BRA-e.

Terrasse er ikke nærmere vurdert siden utforming med overgang gangsti/terrasse med belegningsstein anses som en del av hageanlegg og bruksareal er vanskelig å definere.

Enkelte rør som stikker opp i terreng med belegningssteins fasade sør er tiltenkt beplantning (hagearkitekt).

Mindre avvik i areal kan forekomme på grunn av bygningens utforming og ulike vegg konstruksjoner.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ikke kontrollerbart
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-1

Bolig med grunnmur og delvis stedstøpt grunnmur og plate på flatt mark, det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

TG.2_Grunnmursplast/drens er stedvis ikke direkte synlig avsluttet over terrenget, men det antas at denne er montert og avsluttet under terreng.

Det er ikke mulig å kontrollere om det er etablert grunnmursplast/topplist, pga. beslag og belegningsstein fasade sør/ øst.

Om grunnmursplasten ikke er avsluttet med klemlist i toppen kan dette føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast.

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).

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

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

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

- Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipsiset.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur oppført i betong.
Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Ja

Oppsummering av støttemur

TG-3

Rekkverk mangler ved kjeler vange, sikring ved lysgrav, rekkverk/hånd rekke ved utvendig trapp.

Lysgrav skjermes av beplantning med busker langs kanten i vår/sommer ifølge eier.

Steingard oppført i naturstein er antatt vernet, enkelte løse stein, rekkverk mangler.

Steingarden strekker seg mellom flere eiendommer og ble bevart/ sikret i byggeperioden og supplert med en ekstra mur ved nivåsenkning på innsiden ifølge eier.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres i terreng over 0,5 m, for å øke personsikkerhet, sikring mot fall..

Tilstand støttemur i naturstein undersøkes nærmere.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng

Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av kjeller stue er renoveret i 2013 ifbm med en vannskade, forsikringsskade der fagfolk skal være brukt.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue, det ble ikke registrert symptomer på fukt.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type Annet

Belegningsstein

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

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

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terreng er opparbeidet med belegningsstein, mindre ujevnheter i terreng er påregnelig normalt.

TG:2_ Det mangler rekkverk/håndrekk ved utvendige trapper, anbefales etablert for ivareta personsikkerhet, sikring mot fall.

- Rekkverk fransk balkong er målt til 93 cm dermed under 1 m, rekkverk er ikke barnesikkert, det er for stor åpning mellom horisontale bord der maks åpning skal være 2 cm. Dette skal utbedres før salg ifølge eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk anbefales oppgradert iht. dagens krav, for ivareta personsikkerhet.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ytterdør er skiftet i senere tid i regi av Byggmester John Vistnes.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

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

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

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

Vinduer og dører fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte utv. karmliester som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Vannmerker i karm vindu soverom 2.etasje skyldes sannsynlig inndrev av vann når vindu står i luftstilling.

Dører fra byggeåret, noe nedbrytning i overflater/karmer som er mye utsatt for sol og fuktighet, noe slitasje i pakninger låskasser og beslag.

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

Innerdører normale bruks-alderingslitasje i overflater.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

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

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

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

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

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei

Oppsummering av yttervegger

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

Fasade nord/vest Vegetasjon som vokser opp etter utvendige trepaneler hindrer uttørking/utluftning av panelet og kan på sikt medføre til nedbrytning og råteskader.

Sprekk i kledning under vindu fasade sør, mindre buling, glipper i utv. kledning fasade sør, kan med fordel etterfestes.

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

Utv. kledning er festet med spikerpistol (lufttrykk) innfestning av kledning mot bakforliggende lekter kan med fordel kontrolleres.

Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold, yttervegger mot sør behandles.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Dampsperra/isolasjon på ventilasjonskanal mot vegg er ikke tilfredsstillende tett rundt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolering av ventilasjonskanal og tetting rundt på loft må kontrolleres/utbedres.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noe lekkasje i skjøter med pakning over tid. Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom.	
Normal tid før utskifting av vindski/vannbord i tre er 15 - 25 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
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 lufttet? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon er i normal stand iht. alder, ingen vesentlige synlige avvik registrert.

6.11 Taktekking

Type tekteking Papp

Inspisert fra Fra bakken, Via stige

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-0

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

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

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

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv.

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

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Lukket peis	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
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**

Pipe over tak med beslag, kun besiktet fra bakken., ingen vesentlige avvik registrert
Det er ikke etablert plate foran feieluke i kjeller.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på feie kontroll.

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.

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Bygningens kjøkkeninnredninger med slette fronter er i hovedsak fra byggeåret, normal slitasje i hengsler, dører og de mest utsatte steder.

Det er ikke montert dampbeskyttelse i underkant av benkeplate over oppvaskmaskin.

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.

6.16 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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ikke kontrollert

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

Nei

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

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 brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

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

Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Ingen vesentlige synlige merknader.

TG_2 Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygd systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på en godkjent løsning.

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

6.18 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket furu trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

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

Det er registrert noe knirk i trapp, ikke uvanlig, det er ikke registrert behov for direkte tiltak.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ukjent

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Ingen direkte synlige merknader.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Merknad.

Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.
Stoppekran er plassert på bod/teknisk rom.
Drens fra samle skap ligger forbi vegg, lav oppbrett av membran/tetsjikt mot vannrør i gulvet.
Varerør i samleskap er ikke synlig avsluttet med manskjett som tetting rundt vannrør.
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.
Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn/vedlikehold.
Vannledninger bør vurderes oppgradert over tid evt. 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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er gjennomført en el kontroll datert 2020-06-12 av Solheims Elektro AS uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Elektriske anlegget fra byggeåret, ingen avvik registrert.

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

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.

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Varmepumpe, vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe er ca. 2 år gammel ifølge eier.

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.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

TG.2_Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal vedlikehold/service anbefales.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold.

6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
198 liter.	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
<p>Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.</p> <p>Bereder er i normal stand iht. alder. Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for blandeventil for beredere er 10 til 25 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
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
Ifølge eier er det foretatt jevnlig vedlikehold, Villa Ventilasjons rens	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>TG.1_ Bygningen har balansert ventilasjon i 1.og 2.etasje, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Serviceavtale på vedlikehold, rens og utskifting av filter anbefales.</p> <p>TG.2_Mekanisk avtrekk våtrom i kjeller. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Serviceavtale anbefales. Serviceavtale på rens/vedlikehold av ventilasjonsanlegg og jevnlig utskifting av filter anbefales.	



Overflate

Beskrivelse av overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

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

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

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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fliser på gulv normal bruks-aldersslitasje iht. alder.
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået, det finnes derimot 2 sluk i gulvet.
Mindre riss/sprekke i silikofuge i overgang gulv og vegg i dusj og utenfor.
Mindre bom i fliser (luftlommer) på gulvet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn. Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Silikofuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Sluk er påsmurt membran og klemring er begrenset synlig for kontroll, membran er synlig etablert i sluk i dusj.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at tettesjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke.</p> <p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt.</p> <p>Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder.</p> <p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitasje iht. alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Våtrom: Vaskerom _ 1.etasje.**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Bad/vaskerom fra byggeåret.
Flis på gulv med sokkel malte strie på vegg.
Utstyr: vaskemaskin i innredning.
Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-2**

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.
Begrenset tilkomst til sluk.
Fliser på gulv normal bruks-alderingsslitasje, bom (luftlommer) i enkelte fliser på gulvet.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, vaskerom fungerer med dagens stand men må vurderes oppgradert på sikt pga. alder.

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.
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Sluk er påsmurt, dermed begrenset synlig for kontroll, membran er derimot registrert inn mot terskel i dør til bad.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: uttak vaskemaskin i innredning.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Normale bruks-alderingsslitaser.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
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).	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

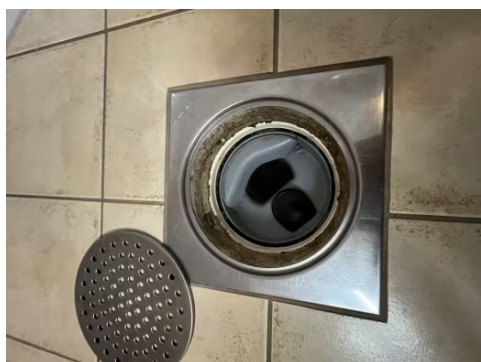
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad _ 2.etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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

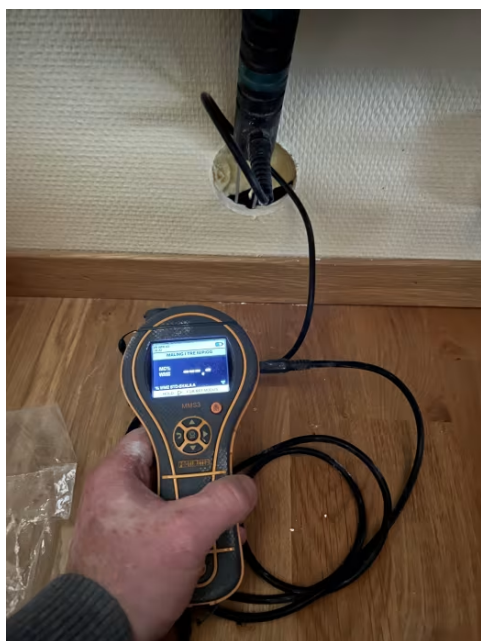
TG-1

Fliser på gulv normal bruks-aldersslitasje.
Det finnes 2 sluk i gulvet, varierende på gulv mot sluk og hjelpesluk.
Dørterskel på 27 mm, synlig oppbrett av beleg. Vannsikkerheten er ivarettatt.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk i er påsmurt slukmansjett/membran er ikke synlig ført under klemring i sluk. Membran er registrert i oppbrett mot terskel i dør til bad. Det gjøres oppmerksom på at tettsjikt/membran rundt sluk ikke er kontrollerbare uten å demontere klemring eller fliser, slike fysiske inngrep foretas ikke. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør forventes en redusert gjenværende brukstid på membran/ tettesjikt. Tettesjiktet har passert 10 år og har en redusert gjenstående brukstid som følge av alder. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: wc, servant i innredning, dusj. Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasje.

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

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

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Øvrig: Utvendig bod.



Beskrivelse

Utvendig bod er oppført med ringmur i Lecablokker og stedstøpt betong på mark. Yttervegger i lett bindingsverk og søyler som utvendig kledd med trepaneler. Pulttak i tre som er tekket med papp.

Merknad:

Tegn etter lekkasje i takkonstruksjon ved siden av dør mot yttervegg i Lecablokker. Ufagmessig skjøtt i øvre rekke med lecablokker yttervegg, uten overlapp.

6.29 Øvrig: Andre forhold.

Beskrivelse

Tidligere vannlekkasje i kjellerstue (2013), forsikringssak som ble utbedret av fagfolk, dokumentasjon foreligger. For mer info konferer eier.

6.30 Øvrig: Bod/teknisk rom_ kjeller



Beskrivelse

Bod/teknisk rom med vinylbelegg på gulvet og malte overflate på vegg.
Utstyr: bereder, fordeler skap, stoppekran med vannmåler, sentral støvsuger.
Sentral støvsuger er ikke funksjonstestet.

Merknad.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.
Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.

- Lav oppbrett av vinylbelegg mot rørgjennomføring i gulvet, glipper i belegg.(25 mm anbefales)
- Enkelte luftlommer under vinylbelegg rundt sluk.
- Oppbrett av vinylbelegg er ikke pusset i vegg.
- Drens/avløpsrør fra fordeler skap ligge inn forbi vegg, og er ikke tettet rundt.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant