

Vonheim 5 B 4330 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2011

BRA: 56 m²

BRA-i: 56 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

11

TG-2

5

TG-3

0

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 omfang, 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/25184>

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 rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører: Ytterdør

Oppsummering

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.

- Ytterdør ved hovedinngang er noe værslitt utvendig, avskalling/topping i malte overflate.
- Bod dør i garasje tar i karm , og må påregnes justert.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling av ytterdør må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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 gulv kan forekomme som følge av dette.

- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
- Parkett i entre/gang og soverom fra byggeåret er nedslitt og vider tegn etter vannsøl ifbm vask, misfarging i skjøtet parkett.

Merknad.

Tidligere vannlekkasje bak kjøleskap på kjøkkenet i 2020, forsikrings sak som ble utbedret av fagfolk (Frøiland bygg) ifølge eier.

Tiltak: nytt gulv og reparasjon av vegg bak kjøleskap, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. i entre/gang og soverom.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

Elektrisk

Oppsummering

Kursfortegnelse, dokumentasjon er fremvist, utført av Carlsens Elektro installasjon AS.

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.

El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, det finnes 3 sluker i gulvet på bad/vaskerom . Dørterskel på ca. 45 mm, membran antas etablert, og er synlig på vegg under vask og under klemring i sluk i dusj, vannsikkerheten er ivaretatt.

- Det registreres. 2 stk. mindre riss/sprekk i flis på gulvet rundt sluk i dusj.
- Det registreres enkelte "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag).
- Noe misfarging i fuger mellom fliser overgang gulv og vegg i dusj, skyldes i hovedsak bruk av såpe.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, påregnelig med oppgradering av påpekte forhold på sikt for å unngå at tilstand forverrer seg, fliser kan løsner.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det finnes 3 stk. sluk i gulvet på bad/vaskerom, membran er synlig ført under klemring i sluk i dusj.

Sluk plassert under badekar har begrenset tilkomst og er ikke nærmere inspisert.

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påpekte forhold med fliser på gulvet i dusj og alder på tettesjikt.
- Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, dermed økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring må vurderes, det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.11.2024

Rapportdato
19.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Robert André Sande

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
Firma: Borg Takst AS
Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

Telefon: 48055432
Epost: ws@borg-takst.no

BORG TAKST AS 



Om bygnings sakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, 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, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester 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.

Egne premisser:

Det gjøres oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i tråd med forskriftens krav til tilstandsrapporter for leiligheter, da dette er bestilt av selger/ megler. Den bygnings sakkyndige har ikke på selvstendig grunnlag vurdert om objektet skal vurderes som leilighet eller bolig, men forholdt seg til mottatt bestilling fra selger/ megler. Dette innebærer at det da ikke er vurdert de bygningsdeler som ellers ville vært undersøkt dersom det hadde vært vurdert som bolig. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, kjeller og loft. Utvendig vedlikehold besørges i hovedsak av sameiet/borettslaget. Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget, tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse. Det er av takstmann ikke foretatt kontroll ang. krav i byggeforskriftene til lyd og brann mellom boenhetene.

Informasjon om boligen

Adresse: Vonheim 5 B, 4330 Ålgård

Kommunenr:	1122	Gårdsnr:	7	Bruksnr:	714	Festenr:	
Seksjonsnr:	6	Andelsnr:		Leilighetsnr:	5b		
Byggeår:	2011						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger et etablert boligområde nær sentrum av Ålgård i Gjesdal kommune.

Bebyggelse.

Leilighet i 2.etasje boligbygg som er oppført med grunnmur i betong.
Etasjeskiller i betong/tre.
Yttervegger i betong og bindingsverk av tre som utvendig er kledd med trepaneler.
Pulttak som er tekket med takfolie Sarnafil
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med parkett og laminat i stue, fliser på gulv på bad.

Innvendige vegger og himling i ferdig malte overflater.

Oppvarming

Hovedsakelig elektrisk, varmekabler i gulv på bad.

Parkering/tomt.

Biloppstillingsplass til en bil i garasje med utvendig bod på ca 5 m² i underetasje medfølger leiligheten.

Sammendrag.

Leilighet er i normal stand iht. alder, enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, vedlikehold og konstruksjon.

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Skiftet samtlige vinduer og deler av kledning i fasade mot sør i regi av sameiet. Fagfolk skal være brukt, for mer info konferer selger/sameiet.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Leilighet	56	56	0	0	13
Garasje m/bod	20	0	20	0	0
Totalt m²	76	56	20	0	13

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	56	56	0	0	13
Totalt m²	56	56	0	0	13

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	56	56	0	Entre/gang, 2 soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.	
Totalt m²	56	56	0		

Bygning: Garasje m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	20	0	20	0	0
Totalt m²	20	0	20	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	20	0	20		Garasje med bod. (Bod utgjør ca. 5 m2)
Totalt m²	20	0	20		

Kommentar til arealberegning

Arealene er oppmålt på stedet.

Biloppstillingsplass til en bil i garasje med utvendig bod på ca 5 m2 i underetasje medfølger leiligheten.

Andel av fellesarealer og eventuelle felles bod arealer utenfor leiligheten er ikke medregnet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse i impregnert trevirke.	
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
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Takterrasse i impregnert trevirke, plassert oppe på takteknig med sarnafil, normal stand. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, på 100 cm.

- Det bemerkes at det ikke er montert håndreke inntil vegg ved utvendige trapper, kan vurderes montert for å ivareta personsikkerhet.
- Takterrasse anbefales behandlet mot grønske, takteknig må holdes ren for løv etc for å hindre at avløp går tett og det samler seg vann oppå denne.

6.2 Vinduer og dører: Vinduer

Beskrivelse	
Vinduer og dører med isolerglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Samtlige vindu er skiftet i regi av sameiet i 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Samtlige vindu er skiftet i regi av sameiet i 2024.

Vinduer er produsert i 2023 montert i 2024, normal bruksslitasje i overflater, pakninger og beslag.

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

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

6.3 Vinduer og dører: Ytterdør

Beskrivelse

Ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Ytterdør fra byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

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.

- Ytterdør ved hovedinngang er noe værslitt utvendig, avskalling/topping i malte overflate.

- Bod dør i garasje tar i karm , og må påregnes justert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling av ytterdør må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

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

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

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

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

Nei

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 gulv kan forekomme som følge av dette.

- Påregnelig normalt med noen småhakk, enkelte gliper og noe falming på parkett av en viss alder.
- Parkett i entre/gang og soverom fra byggeåret er nedslitt og vider tegn etter vannsøl ifbm vask, misfarging i skjøtet parkett.

Merknad.

Tidligere vannlekkasje bak kjøleskap på kjøkkenet i 2020, forsikrings sak som ble utbedret av fagfolk (Frøiland bygg) ifølge eier.

Tiltak: nytt gulv og reparasjon av vegg bak kjøleskap, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påregnelig med behandling av overflate parkett gulv. i entre/gang og soverom.
Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite slette fronter og mørk benkeplate fra byggeår, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje.

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.

Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask, det er montert en vannstopper ved krana i vegg bak kjøleskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerer ved enkel test.

Jevnlig regnkjøring av anlegg til kjøkken vifta anbefales, for å opprettholde kapasitet på avtrekk.

6.6 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?	Nei
Ferdigattest datert 28.07.2011.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, normal tilsyn.
 Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
 Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.
 Sluker som ikke har jevnlig tilførsel av vann må etterfylles for og ikke tørke ut i vannlås.
 Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Nei
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-1

Fordelerskap med stoppekran er plassert på vaskerom.
Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Ingen direkte synlige merknader.

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.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
R E Gjesdal 13.09.2019 montering av lys + stikk til port åpner, dokumentasjon fremvist. Ny måler 2024, installert av One Co.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Kursfortegnelse, dokumentasjon er fremvist, utført av Carlsens Elektro installasjon AS.

- Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på hele anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

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 eilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings-sakkyndig 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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.10 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Hovedsaklig elektrisk, varmekabler på bad.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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-1
Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.	

6.11 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Vaskerom
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
05/2011	
Størrelse	
115	
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-1
<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>	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Bygningen har mekanisk avtrekk, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ifølge eier er rensing og service av ventilasjonsanlegget foretatt, av Andersen ventilasjonsrens. Dokumentasjon er ikke fremvist.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Bygningen har mekanisk avtrekk i våtrom, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Serviseavtale på vedlikehold, rens av anlegg anbefales.</p>	

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Baderom er fra byggeåret. Fliser på gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Membran er synlig ført under klemring i sluk i dusj.
 - 2 stk. riss/sprekk i flis på gulvet ved utvendig hjørne.



Undersøkelsen ved hulltaking viser ingen symptomer på fukt.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
 Ca 11 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist sluk i dusj, det finnes 3 sluker i gulvet på bad/vaskerom .
 Dørterskel på ca. 45 mm, membran antas etablert, og er synlig på vegg under vask og under klemring i sluk i dusj, vannsikkerheten er ivaretatt.
 - Det registreres. 2 stk. mindre riss/sprekk i flis på gulvet rundt sluk i dusj.
 - Det registreres enkelte "bom" i gulvflis i dusj (mangelfull heft mot underlag).
 - Noe misfarging i fuger mellom fliser overgang gulv og vegg i dusj, skyldes i hovedsak bruk av såpe.

Anbefalte tiltak overflater

Normal tilsyn, påregnelig med oppgradering av påpekte forhold på sikt for å unngå at tilstand forverrer seg, fliser kan løsner.
 Det kan anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	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

Det finnes 3 stk. sluk i gulvet på bad/vaskerom, membran er synlig ført under klemring i sluk i dusj. Sluk plassert under badekar har begrenset tilkomst og er ikke nærmere inspisert.

- Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
- Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i påpekte forhold med fliser på gulvet i dusj og alder på tettesjikt.
- Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, dermed økt risiko for lekkasjer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring må vurderes, det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det anbefales å etablere ent tettsjikt/silikon rundt avløpsrør i vegg under vask.

Konsekvens: evt. overvann kan ledes via avløpsrør i konstruksjon vegg.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Utstyr: wc, servant i innredning, dusj, badekar, bereder, samleskap for vann og uttak vaskemaskin
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Normale bruks-alderingsslitasjeer.

- Tettelister under dusjdører er noe slitt, og kan vurderes skiftet ut.

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.

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 soverom. Måleresultatet viser 14,5 vekt% dvs. under metnings punkt for fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen symptomer på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.14 Øvrig: Garasje m/bod

Beskrivelse

Garasje i underetasje oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i betong og bindingsverk av tre, innvendig kledd med gips. Stålport med elektrisk portåpner. Det var mye oppbevart i bod på befaringsdagen, begrenset besiktet.

Garasje, generelt normal bruks slitasje i overflater.
- Noe misfarging i overflater gipsplater (ubehandlet) på vegg mot port. Drensrist ved port anbefales jevnlig renset, løv etc. kan samles seg opp i denne og fører til at avløp går tett.
Med konsekvens at vann samler seg oppå i denne.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant