

Bruvikveien 18 A 4017 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 1973

BRA: 227 m²

BRA-i: 227 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

3

TG-2

18

TG-3

8

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, 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/revirenten 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/13587>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke. TG 3 drenering på grunn av blant annet del av terreng har fall mot grunnmur og fukt/saltutslag på innvendig vegg i bod og vaskerom. Utbedring av drenering og fuksikring må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 dører og vindu på grunn av blant annet punkterte glass og fukt/råteskade på utvendig omramming på terrasse-dør 1 etasje. Beslag ved terskel er ikke montert. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vindu og dører fra byggeår har overgått sin forventet brukstid.

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår i normal god stand med normal slitasje TG 1.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner av metall/sink er skjult i konstruksjon. TG 3 er satt på bakgrunn av fukt i trepanel på underkledning under renner. Takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål en forventet levetid på 25 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Renner og ned-løp har overgått sin forventet brukstid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak.

Stige-trinn på tak til pipe er ikke montert TG 3.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

TG 3 trapp på grunn av trapp til underetasje mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

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

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

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad underetasje.

Oppsummering

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende bod.

Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

TG 3 på grunn av blant annet det er gliper tapet på vegg. I dusj-sone er skjøter dekket med aluminiums-lister. Tapet og beleggbuler (løsnet i limet).

Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes for å nå dagens standard.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad 1 etasje med adkomst fra gang

Oppsummering

Trepanel i tak under bad er fjernet og gulv er synlig.

TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot terskel og ved eventuelt lekkasje fra annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom dør. Bad er innredet med fliser på gulv og vegg, servant med skap, dusj-vegg og toalett. Prisoverslag forutsetter kun utbedring av fall på gulv. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Anbefalte tiltak

Alternativt anbefales å etablere automatisk vann-stoppesystem.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Car-port.

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade på ytterkledning. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid på tekking og vindu. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 grunnmur på grunn av bom (hulrom under) og sprekker i murte/pussede fasader.

Anbefalte tiltak

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

Støttemur

Oppsummering

Høyde på støttemur er 43 cm og det er ikke krav om rekkverk
Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 – 60 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Rom (kjellerstue) er ventilert med klaff-ventil. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i kjellerstue. Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utsalg) på overflater i bod og vaskerom som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur.

Anbefalte tiltak

Rom under terreng må ses i sammenheng med utbedring av drenering og fuktsikring mot gulv og vegg. Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse/platting/balkong med tilkomst fra stue og utvendig.
Oppført med søyler/dragar/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.
Ved enkel nivellering er det måt en høydeforskjell på 1, 5 cm.
Rekkverket er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Høyde på rekkverk 80 cm.

TG 2 på grunn av blant annet nedre del av rekkverk har for store åpninger.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av normal slitasje og alder.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 – 30 år.

Yttervegger

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet sprekker i kledning og at muse-bånd mangler på deler av konstruksjon. Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledningen uten å gjøre til dels store fysiske inngrep
Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 – 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.
Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2.
Dette vil gi redusert forventet brukstid og eventuelt bytte av dårlig kledning i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Deler av loft/kott har gulv. Ved inspeksjon på kald-loft ble det registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen mot undertak. Takkonstruksjonen ble undersøkt med bruk av fukt-indikator uten at det ble registrert unormale fukt-verdier i konstruksjonen. Fukt-skjolder på undertak vurderes på bakgrunn av dette til å være fra en tidligere fuktskade før tak-hatt til pipe ble montert.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Man kan kun anta at konstruksjon/lufting er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet.

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1 cm. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Stedvis noe knirk TG 2. Parkett i 1 etasje fremstår med normal slitasje og flere gliper/sprekker ved terrasse-dør i stue TG 2.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe er dekket med beslag over tak. (fjerning av olje-tank og olje-kamin må påregnes). Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Fjerning av olje-kamin og innvendig tank og rør i 1 etasje må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Lifting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lifting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Stake-luke påvist i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skade/lekkasjer kan oppstå TG 2.

Avløpsrør og sluk i støpejern i vaskerom. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år.

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i vaskerom.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

TG 2 rør-opplegg på grunn av blant annet alder på vannrør og vannkraner.

Forventet levetid armaturer 15 – 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 – 75 år.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.

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

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

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Se egenerklæring for informasjon angående oljetank.

Varmepumpe ny 2022 TG 1. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Våtrom: Bad 1 etasje med adkomst fra soverom.

Oppsummering av overflater

TG 2 overflater på grunn av blant annet.

Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning.

Gulv er flatt uten fall, etter dusjing blir det liggende igjen vann på gulv.

Bom (hulrom under) i noen fliser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg synes å være tilsluttet sluk med klem-ring.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at eventuell opp-kant ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.

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

Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning og dør TG 2.

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 og luften-spalte i dør for til-luft. Prisoverslag mindre en 10 000 kr.

Bygningsdeler med TG-IU

Ventilasjon

Oppsummering

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Kjellerstue har ikke åpnings-vindu.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.2.2024

Rapportdato
6.2.2024

Hjemmelshavere

Navn: Berit Kristine Haaland
Navn: Peder Torfinn Haaland

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Tore Jørg Haaland**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Eiendommen/ boligen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen og har i begrenset grad kunne supplere og/ eller kontrollere opplysningene, med den risiko det medfører.

Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedrings-kostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter. I rapporten skal det settes anslag for utbedrings-kostnad for TG 3. Ingen umiddelbare kostnader. Tiltak under kr 10 000. Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000. Tiltak mellom kr 50 000 - 150 000. Tiltak mellom kr 150 000 - 300 000. Tiltak over kr 300 000.

Informasjon om boligen

Adresse: Bruvikveien 18 A, 4017 Stavanger

Kommunenr: 1103 Gårdsnr: 20 Bruksnr: 629 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1973

Boligtype: Selveier enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN
Skrånet tomt.
Belegningsstein i gårdsrom.
Uteareal med balkong og grøntareal beplantet med plen og busker.

OM BYGGEMETODEN
Grunnmur/såle med blokker som er pusset.
Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.
Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak teknet med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Underetasje. Fliser, tre-plank og teppe på gulv. Trepanel og strie på vegg. Trepanel i tak.

1 Etasje. Parkett og belegg på gulv. Malt vegg. Trepanel tak.

2 Etasje. Gulv-plank og teppe på gulv. Trepanel på tak og vegg.

OPPVARMING

Underetasje. Elektrisk. Panelovn. Peis med innsats i kjellerstue.

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv et bad. Varmepumpe. Åpen peis i stue. Oljebrenner.

2 Etasje. Elektrisk. Elektrisk. Panelovn.

PARKERING

Parkering i car-port.

FORANDRINGER ETTER BYGGEÅR.

2016 - byttet noen glass og vindu.

2022 - ny varmpumpe.

Opplysninger gitt av selger.

KONLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal slitasje.

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

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

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk TG 3 og 18 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand.

Møbler og fast inventar er ikke flyttet på for besiktigelse av vegg og gulv flater. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme.

Vaskerom er bygget på støpt grunn etter byggemåte fra byggeår uten membran, fall og ventilasjon TG 3. Renovering må påregnes for å nå dagens standard. Prisoverslag over 300 000 kr. Fungerer med dagens løsning.

Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	88	88	0	0	0
1. etasje	92	92	0	0	52
2. etasje	47	47	0	0	0
Totalt m²	227	227	0	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	88	66	22	Entre/gang, trapp, stue, vaskerom.	Bod 4 stk.
1. etasje	92	92	0	Entre/gang, trapp, soverom, 2 bad, kjøkken, stue.	
2. etasje	47	47	0	Trapp, stue, 2 soverom.	
Totalt m²	227	205	22		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/ S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Balkong med adkomst fra stue og utvendig 52 m². Takhøyde målt i stue underetasje (kjellerstue) 2, 15 m. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 41 m.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Drenering opprinnelig fra byggeår.

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? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

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

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

Oppsummering av drenering

TG-3

Grunnmurs-plast er ikke synlig over bakke. TG 3 drenering på grunn av blant annet del av terreng har fall mot grunnmur og fukt/saltutslag på innvendig vegg i bod og vaskerom. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur med blokker som er pusset.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

TG 2 grunnmur på grunn av bom (hulrom under) og sprekker i murte/pussede fasader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for vedlikehold av pussede flater. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres. Intervall 20 – 30 år.

6.3 Støttemur**Beskrivelse**

Støttemur mot car-port med teglstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Høyde på støttemur er 43 cm og det er ikke krav om rekkverk
Tegl-forblending. Normal tid for vedlikehold. Om-fuging. Fjerning av løs fugemørtel, rengjøring og etterfylling med egnet mørtel. Intervall 30 - 60 år.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Rom (kjellerstue) er ventilert med klaff-ventil. Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i kjellerstue.
Det registreres mineral-utslag (salt/kalk-utslag) på overflater i bod og vaskerom som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rom under terreng må ses i sammenheng med utbedring av drenering og fuktsikring mot gulv og vegg. Det påviste fukt-nivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Nedre del av rekkverk har for store åpninger



Type	Balkong, Terrasse
Balkong i betong med adkomst fra stue og utvendig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Terrasse/platting/balkong med tilkomst fra stue og utvendig.
Oppført med søyler/drager/bjelkelag, dekket med terrassebord i trevirke.
Ved enkel nivellering er det måt en høydeforskjell på 1,5 cm.
Rekkverket er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Høyde på rekkverk 80 cm.

TG 2 på grunn av blant annet nedre del av rekkverk har for store åpninger.
Med hensyn til alder vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.
TG 2 på grunn av normal slitasje og alder.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.



På del av balkong er det plater under for avrenning av overflatevann.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vindu med enkelt glass.
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noen vindu og skyvedør er byttet 2016.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 dører og vindu på grunn av blant annet punkterte glass og fukt/råteskade på utvendig omramming på terrasse-dør 1 etasje. Beslag ved terskel er ikke montert. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år.

Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Vindu og dører fra byggeår har overgått sin forventet brukstid.

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes.

Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.

Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Vindu og dører som er byttet i nyere tid fremstår i normal god stand med normal slitasje TG 1.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning, Teglstein

Yttervegger med bindingsverk bygget etter standard fra byggeår og vil ikke ha samme tetthet og tykkelse på isolasjon som dagens standard.

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige innvendige delen av konstruksjonen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Ytterkledning er byttet på bryst-vegger og deler av kledning etter behov.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

TG 2 på grunn av blant annet sprekker i kledning og at muse-bånd mangler på deler av konstruksjon.

Det er ingen skader som tilsier at det ikke er tilstrekkelig lufting, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledningen uten å gjøre til dels store fysiske inngrep

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

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

Noen steder er det liten avstand mellom ytterkledning og bakke TG 2.

Dette vil gi redusert forventet brukstid og eventuelt bytte av dårlig kledning i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning.

Bytte av dårlig kledning må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft Kaldtloft

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? Nei



Synlig luft-spalte mellom isolasjon og su-tak fra kott. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Deler av loft/kott har gulv. Ved inspeksjon på kald-loft ble det registrert noen fuktskjolder i konstruksjonen mot undertak. Takkonstruksjonen ble undersøkt med bruk av fukt-indikator uten at det ble registrert unormale fukt-verdier i konstruksjonen. Fukt-skjolder på undertak vurderes på bakgrunn av dette til å være fra en tidligere fuktskade før tak-hatt til pipe ble montert.

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Renner og nedløp fra byggeår.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-3

Takrenner av metall/sink er skjult i konstruksjon. TG 3 er satt på bakgrunn av fukt i trepanel på under-kledning under renner. Takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål en forventet levetid på 25 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Renner og ned-løp har overgått sin forventet brukstid.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår	festet med bolter på hana-bjelker.

Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Saltak av trekonstruksjoner, visuelt undersøkt fra bakkeplan og kontrollert på loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.</p> <p>Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. Man kan kun anta at konstruksjon/lufting er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet.</p>	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Taktekking er fra byggeår.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
<p>Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.</p>	

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ikke kontrollerbart
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Etter byggteknisk forskriftskrav tilbake til 1969 er det krav til snø-fangere på yttertak. Stige-trinn på tak til pipe er ikke montert TG 3. Det gjøres oppmerksom på at det savnes snø-fangere på takflaten. Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.13 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
Etasjeskiller er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

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

Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1 cm. Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Stedvis noe knirk TG 2. Parkett i 1 etasje fremstår med normal slitasje og flere gliper/sprekker ved terrasse-dør i stue TG 2.

6.14 Ildsted/Skorstein

Trinn på pipe er ikke montert.



Peis med innsats i kjellerstue.

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Pipe er dekket med beslag over tak. (fjerning av olje-tank og olje-kamin må pårengers). Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.



Åpen peis og olje-kamin (brenner) i 1 etasje.

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. Fjerning av olje-kamin og innvendig tank og rør i 1 etasje må påregnes.

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

Det ble søkt etter fukt på utsatte steder ved befaring, uten at det ble indikert unormale verdier. Kjøkkeninnredning med ramme på fronter. Ekstra høyde på overskap. Mekanisk avtrekk. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Integriert koketopp. Integriert steikeovn i høyt skap. Integriert mikro. Integriert oppvaskmaskin. Integriert kjø/fys. Kjøkken fremstår i normalt god stand med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerer med enkel test.

6.16 Lovlighet

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

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

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

Kjellerstue har ikke åpnings-vindu.

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

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

6.17 Trapp



Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-3

TG 3 trapp på grunn av trapp til underetasje mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

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

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

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.18 Avløpsrør



Støpejernssluk i vaskerom .

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

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-2
<p>Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt Stake-luke påvist i underetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p> <p>Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skade/lekkasjer kan oppstå TG 2. Avløpsrør og sluk i støpejern i vaskerom. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.</p>	

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.	
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
<p>Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i vaskerom. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.</p> <p>TG 2 rør-opplegg på grunn av blant annet alder på vannrør og vannkraner. Forventet levetid armaturer 15 – 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 – 75 år.</p>	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger. Prisoverslag 5000 kr - 15 000 kr.

6.20 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ikke undersøkt
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2.
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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Boligen har et eldre el-anlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ukjent
Har oljetank lekkasjesikring?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-2
<p>Se egenerklæring for informasjon angående oljetank. Varmepumpe ny 2022 TG 1. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.</p>	

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	2021.
Størrelse	194 liter.
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
<p>Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.</p>	

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

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

6.24 Våtrom: Bad underetasje.



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende bod.
Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.
TG 3 på grunn av blant annet det er gliper tapet på vegg. I dusj-sone er skjøter dekket med aluminiums-lister. Tapet og belegget buler (løsnet i limet).

Anbefalte tiltak

Renovering må påregnes for å nå dagens standard,

Utbedringskostnader

Over 300 000



6.25 Våtrom: Bad 1 etasje med adkomst fra gang



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Trepanel i tak under bad er fjernet og gulv er synlig. TG 3 bad på grunn av blant annet fall på gulv mot terskel og ved eventuelt lekkasje fra annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom dør. Bad er innredet med fliser på gulv og vegg, servant med skap, dusj-vegg og toalett. Prisoverslag forutsetter kun utbedring av fall på gulv. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Anbefalte tiltak

Alternativt anbefales å etablere automatisk vann-stoppesystem.

Utbedringskostnader **50 000 - 150 000**

6.26 Våtrom: Bad 1 etasje med adkomst fra soverom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	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)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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**

TG 2 overflater på grunn av blant annet.
Utførelse av foringer og listverk mot vindu er ikke en fukt-sikker løsning.
Gulv er flatt uten fall, etter dusjing blir det liggende igjen vann på gulv.
Bom (hulrom under) i noen fliser.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Belegg synes å være tilsluttet sluk med klem-ring.
Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at eventuell opp-kant ved terskel er skjult av terskel-list og er ikke tilgjengelig for kontroll.

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

Man kan kun anta at membran er påført alle flatene i våt-sonen før flis-legging da badet er i daglig bruk uten tidligere tegn til lekkasjer. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Vegg og gulv belagt med fliser. Servant med skap. Speil. Dusj-vegg. Toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Noe svelling på baderoms-innredning og dør TG 2.

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 tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og lufter-spalte i dør for til-luft. Prisoverslag mindre en 10 000 kr.

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 hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende underetasje. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.27 Øvrig: Car-port.**Beskrivelse**

Car-port bygget med vegg i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Flat takk med plast-plater.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

TG 3 på grunn av blant annet spredt fukt/råteskade på ytterkledning. På grunn av alder må det påregnes tilsvarende redusert forventet brukstid på takking og vindu. Takkonstruksjon er underdimensjonert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**



6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant