

Niels Juels gate 59 4008 Stavanger

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Horisontaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1915

BRA: 118 m²

BRA-i: 118 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

12

TG-3

6

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34213>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. (Målt høyder på 70 cm på balkong ved kjøkken.)

Balkong i betong har begrenset levetid. Det er registrert sprek/avskalling og korrosjon i armering som følge av betongen trekker fukt. og vil over tid trekke til seg fukt. Anbefaler tiltak for å hindre videre utvikling.

Balkong i antatt tre over underliggende boligdel. Det synes å være benyttet sarnafil med oppbrett mot dør. Ukjent alder.

Grunnet skader i puss yttervegg vil det være farer for vanninntrengning, anbefaler at det utføres tiltak.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.
Generell overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig oppgradert på 80 tallet.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Enkelte vinduer er noe strie å betjene, og har behov for justering.
- Råte i glasslister, brysting tilknyttet balkongdører, høyere fukttinnhold i omliggende gulv/foring innvendig.
- Punkterte takvindu på bad og soverom loft, soppdannelser og begynnende nedbrytning i treverk.
- Fuktmerker omliggende ett vindu på soverom, ingen registrert fukt på befaringsdagen.
- Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet, fare for lekkasjer.
- Karmer er værslitte, innvendig er stedvis krakelering i overflater, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventilering/utskiftning av inneluften.
- Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.
- Løs/sprekk bly i overgang takvindu.

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

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

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

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

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

Ytterdører oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Justering av enkelte vinduer og dør.

Deler av vinduer og dører må påregnes utskiftet på kortere sikt for å hindre lekkasjer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet. Toppdekker, vegg takoverflater er stedvis noe slitt, og skader i overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Merknader:

-Etasjeskiller har skjevheter/ retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Anbefalte tiltak

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår slitt i overflater, registrert spekk vaskekum, samt fuktskader i bunnplate i skap, samt omliggende parkett på befaringsdagen.

Vaskekum må skiftes for å hindre ytterligere fuktskader.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard ved oppgradering av innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ift. påpekte forhold anbefales kjøkkeninnredning oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

Avstand på trinn og rekkverk stedvis ikke sikret iht. dagens krav.

Manglende rekkverk ved trapp på loft.

Knirk/spenning i repo på loft.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn/spiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp/fastmontert stige til hems er ikke sikret.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

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

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnisen.

Utstyr: Toalett, servant i innredning, og dusjnise.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 58 mm fall fra topp slukrist til topp dørterskel

Merknaer:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen. Diffusjonsplast og soppdannelser i synlig lettvegg ved hulltaking.

-Det er ikke synlig bruk av membran, trolig er det benyttet primer som tetting, normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet.

-Sokkel til dusjnise er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor nise vil sideliggende rom påføres fuktskader.

-Ikke synlig oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje utenfor nise vil sideliggende rom påføres fuktskader.

-Generell ujevn montering av flis, stedvis bom/riss/sprekke i fliser, dette skyldes stedvis montering og spenninger i konstruksjonen. Ved gjenoppbygging må det påregnes forsterkning/avstiving av konstruksjonen.

-Stedvis manglende, samt løs håndtak, stedvis svelling/brukslitasje i overflate innredning.

-Manglende tetting omliggende rørøpplagg under servant.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstillende ikke dagens krav til tetthet, og må påregnes oppgradert for å hindre lekkasjer i i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak. Påregnelig med nærmere kontroll. (Loft besiktet fra luke)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer utover merknader tilknyttet pipeløp.

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i synlige åser og bjelkelag, uvisst om det er aktivitet.

Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.

Generell info:

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

Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter.

Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.

Anbefalte tiltak

Treverket anbefales behandlet om det registreres aktivitet etter treskadeinsekter.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer tilfredstillende ved enkel test.

Merknader:

-Manglende filter/rist.

-Ventilator synes ikke tilstrekkelig festet til himling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskifting anbefales isteden for utbedring av påpekte merknader.

Avløpsrør

Oppsummering

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør med varierende alder.

Merknader:

-Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer.

-Vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering og frostspreng.

-Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget med varierende alder, nyere sikringsskap, ukjent alder.
El- kontroll utført i 2019, registrerte avvik ble utbedret og tilsyn avsluttet.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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

Det elektriske anlegget med varierende alder.

Det anbefales el-kontroll utført av en registrert elektro installasjon i forbindelse med eierskifte.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
Det er montert avløp på sikkertsventil til sideliggende rom.
Anbefaler det også monteres vannsensor på gulv.
Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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 fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 årer påregnelig.

Montere fast tilkobling for å tilfredsstille gjeldende krav.

Ventilasjon

Oppsummering

Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom 1. etasje, tilfredstillende løsning på oppføringstidspunktet, men ikke tilfredstillende ift. dagens bruk. Det er manglende tilluftspalte ved dører

Dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.

Anbefalte tiltak

Opprette mekanisk ventilering og tilluft.

Våtrom: Loft - Bad

Oppsummering av overflater

Merknader:

-Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm.

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

-Det er benyttet diffusjonsplast i lettvegg mot våtsone, dette øker risikoen for kondensering skader.

-Svimerke/krakelering i overflate overliggende stråleovn.

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

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merkander anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløprør i vegg til servant. Veg kan påføres skade ved vannsøl. Membran synlig klemt i sluk. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tette omliggende vannuttak under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
-Svelling i deler av innredning

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sistene.

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. Rommet mangler tiluft og ventiler av rommet blir redusert. Manglende ventiler medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tiluft for å bedre luftutvekslingen.

Øvrig: Skorstein over tak

Oppsummering

Sprekk i bly i overgang skorstein/takstein. Mose på skorstein tyder på at skorstein trekker fukt. Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak. Skorstein behøver behandling, eventuelt montering av heldekkende beslag. Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll/utbedring av skorstein over tak, og vegg/tak på kryploft ved tilgang. Anbefaler montering av heldekkende pipebeslag. (+/- 10 000,- pr. stk.)

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Enkelte vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning.

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

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

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

Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

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

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Stedvis manglende røykvarsler, eldre brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2025

Rapportdato
17.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Sven Göran Peter Gustafsson**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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



Om bygningssakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

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

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

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

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

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

Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar.

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

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Niels Juels gate 59, 4008 Stavanger**

Kommunenr: **1103**

Gårdsnr: **58**

Bruksnr: **933**

Festenr:

Seksjonsnr: **2**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1915 - lht. eiendomsverdi**

Boligtype: **Horisontaldelt tomannsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Del av tomannsbolig som er oppført med grunnmur/yttervegg av antatt betong/teglstein.

Utvendig er pusset og malt.

Etasje skillet i tre bjelkelag.

Valmet saltak(mansard) i tre som er tekket med betongtakstein.

Takrenner/nedløp i plast.

Vinduer og dører med koblet og isolerglass.

Bygningen med varierende alder og stand.

Større renovering opplyst utført på 80 tallet.

Registrerte tilstands anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, teknisk levetid, og normal brukslitasje.

Enkelte konstruksjoner har utgått sin forventet levetid, og eller har mangler og må påregnes oppgraderes.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.

Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	43	43	0	0	0
2. etasje	75	75	0	0	4
Totalt m²	118	118	0	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Loft	43	43	0	Gang, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
2. etasje	75	75	0	Entre, stue/kjøkken, tv-stue, soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Totalt m²	118	118	0		

Kommentar til arealberegning

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

Deler av kjelleretasjen er i følge eier fellesareal på ca 58 m2, stedvis kommentert, men ikke vurdert med tilstand og konsekvens. Øvrige rom i kjeller tilhørere ifølge eier nabo.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. (Målt høyder på 70 cm på balkong ved kjøkken.) Balkong i betong har begrenset levetid. Det er registrert sprekk/avskalling og korrosjon i armering som følge av betongen trekker fukt. og vil over tid trekke til seg fukt. Anbefaler tiltak for å hindre vinder utvikling. Balkong i antatt tre over underliggende boligdel. Det synes å være benyttet sarnafil med oppbrett mot dør. Ukjent alder. Grunnet skader i puss yttervegg vil det være farer for vanninntrengning, anbefaler at det utføres tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Generell overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	
10 000 - 50 000	

6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer og dører med 2-lags og koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer og dører opplyses å blitt oppgradert på 80 tallet.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, 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

Vinduer og dører med varierende alder, hovedsakelig oppgradert på 80 tallet.

Merknader:

- Det ble registreres noe nedbrytning og slitasje i overflater/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet.
- Enkelte vinduer er noe strie å betjene, og har behov for justering.
- Råte i glasslister, brysting tilknyttet balkongdører, høyere fuktinnhold i omliggende gulv/foring innvending.
- Punkterte takvindu på bad og soverom loft, soppdannelser og begynnende nedbrytning i treverk. Fuktmerker omliggende ett vindu på soverom, ingen registrert fukt på befaringsdagen.
- Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet, fare for lekkasjer.
- Karmen er værslitte, innvendig er stedvis krakelering i overflater, dette skyldes kondensering som følge av manglende ventiler/utskiftning av inneluften.
- Registrert iring/korrodering i hengsler og beslag.
- Løs/sprekk bly i overgang takvindu.

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

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

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

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

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

Ytterdører oppmalt i senere tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

Justering av enkelte vinduer og dør.

Deler av vinduer og dører må påregnes utskiftet på kortere sikt for å hindre lekkasjer.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak. Påregnelig med nærmere kontroll. (Loft besiktet fra luke) Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer utover merknader tilknyttet pipeløp. Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i synlige åser og bjelkelag, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Generell info: Himling 2. etasje og yttertak uten kaldt loft, som i dette tilfellet, kan være spesielt utsatte når det gjelder kondensering. Dette er avhengig av om det er benyttet tilstrekkelig med plast innvendig og at denne har klemte skjøter. Det er videre viktig at tak er tilstrekkelig isolert og at taket er tilstrekkelig luftet/utluftet utvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Treverket anbefales behandlet om det registreres aktivitet etter treskadeinsekter.	

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Enkel nivellering

Ved enkel og vilkårlig nivellering registreres det høydeforskjell på mellom 0-40 mm avvik på total planhet.

Toppdekker, vegg takoverflater er stedvis noe slitt, og skader i overflater, ikke nærmere beskrevet i rapport.

Merknader:

-Etasjeskiller har skjevheter/ retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

-Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt pipe, da denne i dette tilfellet er utkraget i etasjeskille. Trebjelkelag som er avsluttet i yttervegg av mur og puss vil erfaringsmessig ha noe råteskader i bjelkeender og bunnsvill som følge av fukt i murverket

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Dette er et grovt overslag. Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke omfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.5 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med hvit slette fronter og laminert benkeplate.

Innredning fremstår slitt i overflater, registrert sprekk vaskeum, samt fuktskader i bunnplate i skap, samt omliggende parkett på befaringsdagen.

Vaskeum må skiftes for å hindre ytterligere fuktskader.

Generell info:

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

Anbefaler montering av komfyrvakt og waterguard ved oppgradering av innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Ift. påpekte forhold anbefales kjøkkeninnredning oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning

50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Avtrekk fungerer tilfredstillende ved enkel test.
 Merknader:
 -Manglende filter/rist.
 -Ventilator synes ikke tilstrekkelig festet til himling.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utskifting anbefales isteden for utbedring av påpekte merknader.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning.

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på denne bolig.

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

Ja

Enkelte vinduer tilfredsstiller ikke krav til rømning.
 Vindu må ha minimum bredde på 50 cm, minimum høyde 60 cm. Summen av innvendig bredde + høyde må være minimum 150 cm til sammen ved full åpning.
 Avstand fra gulv til underkant av vindu må maks være 1 meter.

Dagens krav til dagslysforhold: Vindusglass minst 10% av gulvflate.
 Dagslysflate er ikke kontrollert.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.
 Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.
 Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

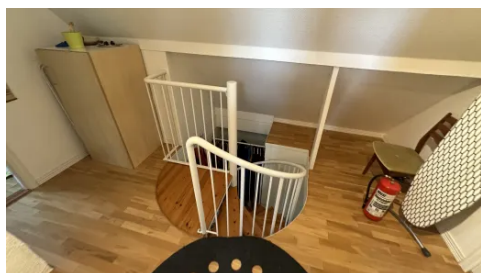
Nei

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

Ja

Stedvis manglende røykvarsler, eldre brannslukningsapparat.

6.7 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-3**

Innvendig trapp er en åpen vindeltrapp, normal brukslitasje i overflater.

Merknader:

Avstand på trinn og rekkverk stedvis ikke sikret iht. dagens krav.

Manglende rekkverk ved trapp på loft.

Knirk/spenning i repo på loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn/spiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Trapp/fastmontert stige til hems er ikke sikret.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

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**

Bygningens avløpsrør med varierende alder, ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Innvendige avløpsrør av typen soil må påregnes utskiftet på sikt, da det innvendige tverrsnittet reduseres over tid som følge av rust og til tettinger.

Deler av avløpsrør har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

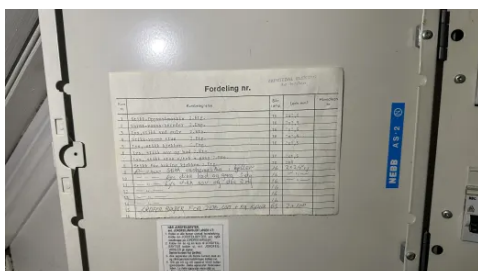
6.9 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
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?	Ikke kontrollert
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	
Vannrør med varierende alder. Merknader: -Stedvis iring på synlig kobberrør, ingen registrerte lekkasjer. -Vannrør i kjeller er stedvis uisolerte, og det er fare for kondensering og frostspreng. -Deler av vannrør har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Ledningsnett Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for lodding er 25 til 75 år. Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved vegg gjennomføringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det ble ikke registrert videre behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at det har blitt montert avtrekksvifte på våtrom, samt montert ett lysarmatur i senere tid, arbeid ble utført av Rogaland Elektro. Samsvarserklæring fremvist.	
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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget med varierende alder, nyere sikringsskap, ukjent alder.
El- kontroll utført i 2019, registrerte avvik ble utbedret og tilsyn avsluttet.
Boligen har stedvis eldre el-anlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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 / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget med varierende alder.
Det anbefales el-kontroll utført av en registrert elektro installasjon i forbindelse med eierskifte.

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmpumpe luft til luft, (eier antar 2015), ikke funksjonstestet, ingen merknader opplyst.
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Ukjent om det oljetank på eiendommen.



Plassering bereder

Kott på loft.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.
 Det er montert avløp på sikkerhetsventil til sideliggende rom.
 Anbefaler det også monteres vannsensor på gulv.
 Manglende fast tilkobling.

Utstyr sanitær installasjoner

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 / ytterligere undersøkelser anbefales

En fremtidig utskifting av bereder som følge av oppnådd alder over 20 årer påregnelig.
 Montere fast tilkobling for å tilfredsstille gjeldende krav.



6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og mekanisk avtrekk på våtrom 1. etasje, tilfredstillende løsning på oppføringstidspunktet, men ikke tilfredstillende ift. dagens bruk. Det er manglende tilluftspalte ved dører Dette øker faren for kondensering i vinduskarmer og på utsatte steder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Opprette mekanisk ventilering og tilluft.	

6.14 Våtrom: Loft - Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv, malt strier på vegg og malt pipeløp i våtsone.
(Ukjent, med legges til grunn at det er benyttet våtromsmaling i våtsone.)
Utstyr: Badekar, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.
Stråleovn.
Ca 23 mm fall fra topp gulv ved sluk til topp terskel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

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? Ja

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

Merknader:

- Høydeforskjell mellom topp sluk til avslutning av membran ved dør er under 25mm. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.
- Det er benyttet diffusjonsplast i lettvegg mot våtsone, dette øker risikoen for kondensering skader.
- Svimerke/krakelering i overflate overliggende stråleovn.

Normal tid før utskifting av våtrom, vinylbelegg er 10 - 30 år.
Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrom fungerer med dagens tilstand, men iht. alder og påpekte merkander anbefales det montert dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke tilstrekkelig tettesjikt rundt avløprør i vegg til servant. Veg kan påføres skade ved vannsøl. Membran synlig klemt i sluk. Ellers ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Tette omliggende vannuttak under servant. Med bakgrunn i antatt alder på gulv membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Badekar, servant i innredning, vegg hengt toalett og vannuttak for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
-Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. -Svelling i deler av innredning	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes, eventuelt etablere en waterguard i tilknytning til innebygget sisterner.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tiluft og ventilerings av rommet blir redusert. Manglende ventilerings medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt tiluft for å bedre luftutvekslingen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.15 Våtrom: 2. etasje - Bad



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

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

Flis på gulv, sokkel flis og malt strier på vegg, med flis på vegg i dusjnise.

Utstyr: Toalett, servant i innredning, og dusjnisje.

Mekanisk avtrekk.

Varmekabler i gulv.

Ca 58 mm fall fra topp slukrist til topp dørterskel

Merknaer:

-Det ble ikke registrert fukt ved overflatemåling eller ved hulltaking fra sideliggende rom på befaringsdagen. Diffusjonsplast og soppdannelser i synlig lettvegg ved ved hulltaking.

-Det er ikke synlig bruk av membran, trolig er det benyttet primer som tetting, normal på oppføringstidspunktet. Primer tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet.

-Sokkel til dusjnisje er høyere en dørterskel, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje vil sideliggende rom påføres fuktskader.

-Ikke synlig oppbrett av membran omliggende rørøpstikk i gulv, ved en eventuell lekkasje utenfor nisje vil sideliggende rom påføres fuktskader.

-Generell ujevn montering av flis, stedvis bom/riss/sprekk i fliser, dette skyldes stedvis montering og spenninger i konstruksjonen. Ved gjenoppbygging må det påregnes forsterkning/avstiving av konstruksjonen.

-Stedvis manglende, samt løs håndtak, stedvis svelling/brukslitasje i overflate innredning.

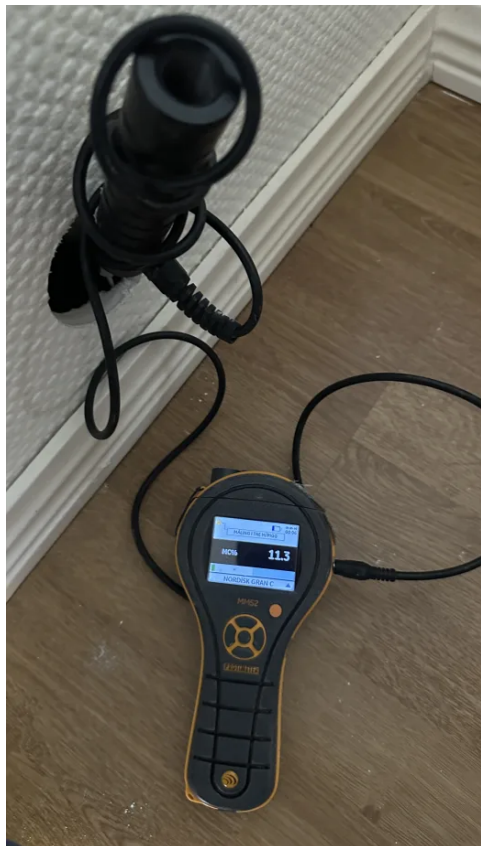
-Manglende tetting omliggende rørøpplagg under servant.

Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Våtrom tilfredsstiller ikke dagens krav til tetthet, og må påregnes oppgradert for å hindre lekkasjer i i konstruksjonen.



6.16 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med i hvit profilert utførelse, stedvis noe slitt overflater og låskasser, påregnelig normalt ift. alder.

Merknader:

- Det er ikke luftte spalter på alle innvendige dører, dette hundre luftutvekslingen, samt noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Gjennomslag av kvist i karm til bad loft.
- Enkelte dører tar i karm og tilslutter karm skjevt.
- Dørblad mellom entre/stue ikke montert på befaringsdagen.

6.17 Øvrig: Skorstein over tak



Beskrivelse

Pipe av teglstein med ildsted i stue 2. etasje.

Merknader innvendig:

- Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.
- Riss i brannplate i ildsted.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Sprekk i bly i overgang skorstein/takstein.
 Mose på skorstein tyder på at skorstein trekker fukt.
 Renning på pipeløp på kryploft, dette tyder på utettheter omliggende pipe over tak.
 Skorstein behøver behandling, eventuelt montering av heldekkende beslag.
 Det anbefales jevnlig impregnering/behandling for å unngå utettheter (hvert 5. år).



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll/utbedring av skorstein over tak, og vegg/tak på kryploft ved tilgang.
Anbefaler montering av heldekkende pipebeslag. (+- 10 000,- pr. stk.)

6.18 Øvrig: Utvendige forhold



Beskrivelse

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, krypkjeller, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Kjellerdel er i følge fellesrom, stedvis kommenter, men ikke vurdert.

Yttervegg

Stedvis riss/sprekker/avskalling i pusset yttervegg, tegn til setninger.

Deler av grunnmur/bæremur i kjeller er undergrav. Anbefaler nærmere kontroll av bæreevne.

Manglende fall på smyg over enkelte vinduer, dette øker fuktbelastningen på treverket.

Normal levetid for puss/om pussing er 10 til 40 år.

Tiltak:

-Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur for å hindre fuktinntrekk/frostsprengning, samt observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

-Yttervegg må behandles med diffusjonsåpen maling slik at en eventuell fukt kan slippe ut. Ikke nærmere kontrollert.

Taktekking

Taket er tekket med betongtakstein fra antatt 80 tallet, normal slitasje med noe mose i topp belegget enkelte steder.

Merknader:

-Manglende snøfanger ved takfot.

-Ubehandlet bly i overgang tak/vegg, stedvis riss i bly, løs bly, dette øker faren for fuktskader.

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

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

Takkonstruksjonen

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

Manglende ventilering i takutstikk, dette kan føre til kondensering.

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering.

Takrenner/nedløp

Takrenner og nedløp av plast fra antatt 80 tallet.

Påregnelig med enkel smålekkasjer i skjøter og koblinger, samt korrodering i rennekroker Og veggfester.

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

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

Drenering

Det er trolig ikke montert drenering rundt boligen. Det var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble den gang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres.

Registrert slatutslag på grunnmur innvending.

Ukjent om det er montert diffusjon i gulv på grunn.

Om kjelleren ønskes benyttet til boligformål, anbefales det at grunnmuren avdekkes utvendig, fuktbeskyttes og dreneres

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, deler av tomt faller inn mot grunnmur.

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

Iht NVE ligger eiendommen UTENFOR aktsomhets område for flom

Utvendig trapp

Manglende rekkverk.

Sig/sprekk utvendig trapp, påregnelig med oppgradering.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant