

Hafrakveien 129 4320 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2015

BRA: 134 m²

BRA-i: 126 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

15

TG-2

3

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23580>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis noe småhakk/riper, enkelte gliper og noe falming på parkett. Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

Merknad overflater:

- Stedvis krakelering innvendige hjørner vegg.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har balansert ventilasjon, kanaler bør renses og filtre skiftes med jevne mellomrom for at anlegget skal opprettholde kapasiteten. Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert, filter skiftet okt. 2024. Noe iring/korrodering i ventilasjons skap, dette skyldes trolig kondensering. Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av iring/korrodering anbefales.

Våtrom: 2 .etasje - Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater

Flislagte overflater generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser langs vegg. Trolig oppstått ved utløst spenning. Ingen umiddelbar behov for utbedring.

"Bom" kan normalt sett utbedres med bi-imp er eller lignende.

-Skap montert over badekar i våtsone, ikke egnet ift. fuktbelastning.

Sprekk i flis under toalett, skyldes utløs spenning. Tg:3.

Estimert reparasjonskostnad: under 10 000,-

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Skifte skadet flis under vegg hengt toalett.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.9.2024

Rapportdato
4.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Mette Ingebrigtsen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

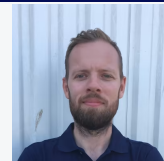
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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 krav til lyd/brann mellom leiligheter.

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

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.

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: Hafrakveien 129, 4320 Sandnes

Kommunenr: 1108 Gårdsnr: 44 Bruksnr: 243 Festenr:
Seksjonsnr: 3 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2015 - lht. eiendomsverdi

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med grunnmur i betong.

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

Antatt betongdekke og trebjelkelag mellom etasjer.

Pulttak, tekket med papp

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Boligen fremstår i normal god stand iht. alder, mindre tilstand anmerkninger registrert. Dette er merknader som hovedsakelig er tilknyttet konstruksjon og normal brukslitasje.

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 byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 75 | 67 | 8 | 0 | 52 |
| 2. etasje | 59 | 59 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 134 | 126 | 8 | 0 | 52 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|----------|---|---|
| 1. etasje | 57 | 53 | 4 | Entre/gang, wc, og stue/spisestue/kjøkken. - BRA-i (internt bruksareal) | Bod/teknisk rom. - BRA-i (internt bruksareal) |
| 2. etasje | 59 | 59 | 0 | Stue/gang, 3 soverom og bad/vaskerom. - BRA-i (internt bruksareal) | |
| Totalt m² | 116 | 112 | 4 | | |

Kommentar til arealberegning

Rom benevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Utvendig bod ved terrasse- 8 m² - BRA-e (eksternt bruksareal)
Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

Terrasse - 19 m²- TBA
Balkong - 33 m² - TBA

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---------------------|
| Type | Terrasse, Balkong |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Terrasse utvidet av eier i senere tid. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |
| <p>Stedvis noe tørkesprekker og i overflater terrassebord, påregnelig normalt.</p> <p>Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (rekkverk, søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.</p> <p>Påregnelig normalt med mindre ujevnheter terrasse når bjelker er montert direkte i terrenget.</p> <p>Tekning og sluk på balkong er ikke besiktet.</p> <p>Jevnlig rengjøring/overflatebehandling må påregnes.</p> | |

6.2 Vinduer og dører

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer og dører med 3-lags glass. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Enkelte foringer i 1. og 2. etasje skiftet sep. 2024. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Ja |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Ja |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Merknader:

- Påregnelig med mindre justering av enkelte vinduer.
- Skrapemerker i foring ytterdør entre.

Tiltak

- Stedvis overflatebehandlinger må påregnes, utføres normalt sett i regi av sameiet.
- Justeringer/smøring anbefales.

Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|------------------------------------|
| Type loft | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Konstruksjonsprinsipp | Ukjent |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

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 blir registrert.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag, Betongdekke |
|--|---------------------------|
| 2.etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 7mm avvik på total planhet gulv i stue/gang. Ved enkel nivellering registreres det ca 6 mm avvik på total planhet gulv på soverom ved bad/vaskerom. | |
| 1. etasje Ved enkel nivellering registreres det ca 14 mm avvik på total planhet gulv i stue del. Ved enkel nivellering registreres det ca 14 mm avvik på total planhet gulv i kjøkken del. | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-2 |
| Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv. Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Stedvis noe småhakk/riper, enkelte gliper og noe falming på parkett. Toppdekker og overflater i bolig fremstår med normal brukslitasje iht. alder. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Merknad overflater: - Stedvis krakelering innvendige hjørner vegg. | |

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
|---|-------------|
| Kjøkkeninnredning med svart slette fronter, heltre benkeplate, og integrerte hvitevarer. Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder, stedvis noe mindre bruksmerker. Merknader: -Påregnelig med mindre justering av beslag/filter tilknyttet avtrekksvifte. Tg:2 -Begynnende svelling bunnplate under frys, ingen utslag på fukt. Tg:2 -Sprekk i skuffe frys. Tg:2. Generell info: Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes 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. | |

Avtrekk

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.6 LovlighetEr det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? **Nei**Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Nei**Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Nei**Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? **Nei****6.7 Toalettrom**Er det påvist fukt/skader på toalettet? **Nei**Type ventilasjon **Mekanisk avtrekk**Er det skader på utstyr og innredning? **Nei**Er det innebygd systerne? **Ja**Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne? **Nei, annen godkjent løsning****Oppsummering av toalettrom****TG-1**

Blandebatteri spylar over servant ved full styrke, anbefaler justering av trykk/skifte blandebatteri. Stedvis krakelering i hjørner tapet.

6.8 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? **Nei**Er høyden på rekkverk under 90cm? **Nei**

| | |
|---|-------------|
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp? | Nei |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av trapp | TG-1 |
| <p>Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår, god stand iht. alder. Stedvis spenninger i trinn, kan med fordel etterstrammes.</p> | |

6.9 Avløpsrør

| | |
|--|-------------|
| Type avløpsrør | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Ja |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-1 |
| <p>Bygningens avløpsrør fra byggeåret, ingen avvik registrert på synlig opplegg. Merknad: -Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Ledningsnett Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid på avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <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</p> | |

6.10 Vannledninger

| | |
|---|--------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |

| | |
|---|-----|
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannledninger fra antatt byggeår, ingen spesielle merknader registrert på synlig opplegg.
Merknad:

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

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

6.11 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? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Ikke besvart |

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Elektriske anlegget er fra antatt byggeåret, samsvarserklæring foreligger.

-Merknad:

-Lysbryter montert på motsatt side ift. slag retning dør til bod.

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.

6.12 Vannbåren varme

Type anlegg

Kombinasjon med radiatorer og gulvvarme

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?

Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?

Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?

Nei

Oppsummering av vannbåren varme**TG-1**

Vannbåren varme/radiator, og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann utover visuell besiktelse.

Ingen spesielle merknader registrert.

Tilstand satt iht. alder.

Normal levetid for varme gjenvinningsanlegg er ca 15-20 år.

Anbefaler jevnlig service.

6.13 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmesentral og tilknyttet anlegg er ikke kontrollert av takstmann. Drift og vedlikehold vil normalt sett falle inn under sameiets ansvar.

Tilstand satt iht. alder.

6.14 Ventilasjon

Type ventilering

Balansert ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Service feb. 2024, vifte skiftet i den forbindelse.
Filter skiftet okt. 2024.

Når var siste service på anlegget?

2024

Er det tegn på fukt eller mugg i filter?

Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Ingen utilstrekkelig luft utveksling registrert, filter skiftet okt. 2024.

Noe iring/korrodering i ventilasjons skap, dette skyldes trolig kondensering.

Ventilasjons aggregatet har en forventet levetid på ca 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av iring/korrodering anbefales.

6.15 Våtrom: 2 .etasje - Bad/vaskerom

Overflate

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse av overflate | |
| <p>Flis på gulv og vegg. Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Varme i gulv. Ca 32 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. Oppbrett membran er ikke synlig ved dørterskel. Sluk under badekar er ikke besiktet.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | 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 |
| <p>Flislagte overflater generelt er i normal stand iht. alder. Merknader: -Registrert "bom", mangelfull heft/dekning av fliselim under enkelte fliser langs vegg. Trolig oppstått ved utløst spenning. Ingen umiddelbar behov for utbedring. "Bom" kan normalt sett utbedres med bi-imp er eller lignende. -Skap montert over badekar i våtsone, ikke egnet ift. fuktbelastning. Sprekk i flis under toalett, skyldes utløs spenning. Tg:3. Estimert reparasjonskostnad: under 10 000,-</p> <p>Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.</p> | |
| Anbefalte tiltak overflater | |
| Skifte skadet flis under vegg hengt toalett. | |
| 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? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-1 |
| Sluk under badekar er ikke besiktet. Ellers ingen registrerte merknader på synlig opplegg. Membran synlig ført inn under klemring i dusjnisen. | |

Sanitærutstyr

| | |
|---|------------------------|
| Beskrivelse | |
| Utstyr: Dusjnise, vegg hengt toalett, servant i innredning, og vannuttak for vaskemaskin. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Annen godkjent løsning |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
| Ingen spesielle merknader utover normale brukslitasjer. | |

Ventilasjon

| | |
|--|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Tilfredstillende avtrekk ved enkel test. | |

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 |
|------------------------|-----|

6.16 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med slett utførelse.
Normal slitasje i overflater og låskasser.
Merknader:
- Dør til bod 1. etasje tar i karm, påregnelig med mindre justering.
- Hull i dørblad på mindre soverom nord.
- Sprekk i enkelte dørlister tilknyttet soverom.

6.17 Øvrig: Generelt

Beskrivelse

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

Merknad kledning:

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal slitasje, stedvis noe mindre tørkesprekker i utvendig treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

-Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng/terrasse, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.

-Ikke synlig anbefalt drens/luftespalte over dør/vindu.

-Utvendig kledning er spikret med maskin, og enkelte spikerhode står noe langt inn i treverket. Dette øker vedlikeholdsbehovet av kledningen.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.18 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Grunnmur og fundament

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Yttervegger

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant