

Røsslyngveien 22

4072 RANDABERG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 1965

BRA: 241 m²

BRA-i: 178 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

14

TG-3

13

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/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/21448>

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

TG 3 drenering på grunn av blant annet terreng har fall mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuksikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra garasje og tilbygg går til bakke ved bolig. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldri-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuksikring, ved bruk av knotteplast og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuksikring må påregnes.

Anbefalte tiltak

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng og er sjablongmessig. Prisoverslag for bytte av drenering over 300 000 kr.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Støttemur

Oppsummering

Støttemur rundt trapp til kjeller med betong/blokker som er pusset. TG 3 på grunn av større sprekker i murte/pussede flater som antas og skyldes jord-trykk eller tele-belastning.

Anbefalte tiltak

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur (uinnredet rom i kjeller).

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom.

Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader TG 3.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppførings-tidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering av drenering og sikring mot grunn.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med adkomst fra stue og utvendig.
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm.
Spredt fuktskade er observert. Det er ikke etablert rekkverk på del av balkong og trapp TG 3.
Noen søyler går til bakke og er ikke etablert med fundament og søyle-sko.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og bærende konstruksjoner med fundament.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkong med adkomst fra bi-inngang og utvendig. Terrasse/platting på bakke. Hagestue
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 2 cm.
Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Rekkverk er ikke etablert på balkong TG 3. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig satt opp.
Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse/hagestue 15 - 30 år. Beslag på dører til hagestue er ikke montert. Sprekker i vedovn i hagestue. Ildsted/pipe anbefales kontrollert av feiervesen.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og etablere bærende konstruksjoner med fundament. Bytte av dårlig kledning på hagestue må påregnes. Gjennombygging kan vurderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.
Fukt/råteskade på dør til kjeller er observert TG 3.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet utvendig omramming ikke er ferdigstilt/fagmessig utført.
Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Vindu som er byttet fremstår i normalt god stand med normal slitasje.
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.
Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å ferdigstille utvendig omramming og kontrollere tetting rundt vindu og dører.
Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

Noen sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking. Spredt fukt/råteskade er observert. Kledning som er byttet er montert utenpå gammel kledning. Gammel kledning er ikke tilgjengelig for kontroll.
Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert TG 2. Deler av ytterkledningen ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ferdigstilling av kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Flere nedløp er løse (ikke festet) og går til bakke TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Takrenner og nedløp har overgått sin forventet brukstid. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet søyle på tilbygg går til bakke og er ikke forankret i fundament. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig utført. Isolasjon er synlig under tilbygg og arbeid er ikke ferdigstilt. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1,5 cm i 1 etasje og 2 cm i kjeller. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes å etablere fundament, utbedre bærende konstruksjoner og ferdigstille tilbygg. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering. 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 bod i kjeller. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Hovedstoppekran. Ved funksjonstest registreres drypp fra krane TG 3. Bytte av hovedstoppekran må påregnes. Utvendig stikkledning er ikke vurdert. Prisoverslag er kunn for bytte av hovedstoppekran.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1 etasje.

Oppsummering

Støpejerns-sluk fra byggeår. Synlig smøre-membran i sluk. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det registreres sprekke langs yttervegg og det er usikkert om membran er skadet. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Riss/sprekker i emalje på vask. Toalett er løst. Membran har ikke opp-kant ved terskel. Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering

TG 3 bad på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved bruk er det risiko for at vann renner ut gjennom åpning ved dør. Bom hulrom under i flere fliser. Ved hull-taking i tilstøtende rom til våt-sone er det registrert forhøyede målinger. Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Øvrig: Garasje/bod.

Oppsummering

TG 3 garasje på grunn av blant annet del av tekking/takkonstruksjon ikke er fagmessig utført. Synlige fuktmerker i tak. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Garasje fremstår ellers med samme alder og slitasje som bolig.

Anbefalte tiltak

På innredet bod er vegghengt toalett installert: Det er ikke etablert noen drems-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Det anbefales å montere automatisk vannstoppe-system under toalett. Utbedring av ovenfornevnte forhold på garasje må påregnes. Det tas forbehold om om feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Del av loft er kaldt loft uten isolasjon mot yttertak. Takkonstruksjon på tilbygg og innredet del er isolert mot sutak. Lufte-spalte er ikke etablert TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon.

Konstruksjonen er ellers oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Arbeid med isolasjon og dampspørre/plast mot kaldt loft er ikke ferdigstilt. Ved gjennomføring til pipe er det målt forhøyede målinger i takkonstruksjon ved fukt-måling.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres isolerte/tette dører til kott for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner. Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere takhatt med med beslag på pipe over tak.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert. Det er liten luftespalte på langvegg mellom isolasjon og yttertak. Det vil gi redusert utlufting. Det anbefales å øke ventilasjon på kaldt loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.

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 levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år.
Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Synlige sprekker på puss på pipe overtak.
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luften-kanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

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. Det anbefales å montere takhatt på pipe over tak. Prisoverslag 10 000 - 30 000 kr.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test.

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Avtrekks-kanal er ikke isolert på kaldt loft TG 2.

Kjøkken: Hybelkjøkken i kjeller.

Oppsummering av overflater og innredning

Enkel hybelkjøkken i kjeller.

Noe svelling på seksjon under vaske og kant-list på benkeplate mangler TG 2.

Fremstår ellers med normal slitasje.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Fungerer kunn på trinn 3.

Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider. Trapp har lav frihøyde.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 – 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Bytte av eldre avløpsrør må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag fra rørlegger anbefales.

Elektrisk

Oppsummering

Samsvarserklæring for el- installasjon foreligger ikke TG 2. Flere kabler er løse.

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

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

Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe 2 stk. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
TG 2 bereder på grunn av alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

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

Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2024

Rapportdato
22.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kurt Rune Selbach
Navn: Ning Wang Selbach

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

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

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 91174769
Epost: terje@tefteiendom.no



Medlem av
NITO

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: Røsslyngveien 22, 4072 Randaberg

Kommunenr: 1127 Gårdsnr: 48 Bruksnr: 189 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1965 - Ref. Eiendomsverdi

Boligtype: Selveier enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Nærmest flat tomt. Belegningsstein i gårdsrom.

Utareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med plen.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med blokker som utvendig er pusset.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med trebjelkelag. Saltak tekket med takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Fliser og parkett på gulv. Trepanel på vegg og tak.

1 Etasje. Laminat og parkett på gulv. Trepanel og malte flater på vegg og tak.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe.

1 Etasje. Elektrisk. Varmekabler på gulv bad. Varmepumpe. Vedovn i stue.

PARKERING

Parkering i garasje og gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligen fremstår i hovedsak som fra byggeåret med normal aldring/slitasje.

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

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

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 13 stk. TG 3 og TG 14 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. Arbeid på bi-inngang er ikke ferdigstilt TG 2. Ferdigstilling må påregnes. Bod i kjeller er uinnredet TG 2. Ferdigstilling må påregnes. Bom (hulrom under) på flere fliser ved inngang TG 2. 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)
Kjeller	75	75	0	0	0
1. etasje	166	103	63	0	23
Totalt m²	241	178	63	0	23

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	78	54	24	Bi-inngang/kjøkken, gang, 2 soverom, stue, bad/vaskerom,	Bod md utvendig adkomst.
1. etasje	103	103	0	Entre/gang, bi-inngang, trapp, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.	
Totalt m²	181	157	24		

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. Tak høyde målt i gang kjeller 2, 04 m. Balkong med adkomst fra soverom og utvendig 12, 3 m². Balkong med terrasse/platting på bakke og balkong med adkomst fra bi-inngang og utvendig 10, 7 m². Garasje inklusiv utvendig bod og bod som er innredet 52, 2 m². Hagestue 10, 7 m². Garasje og boder med utvendig adkomst er bygget sammen med boligen og er tatt med i arealet inklusiv hagestue til-sammen 63 m².

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?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

TG 3 drenering på grunn av blant annet terreng har fall mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Overflatevann fra garasje og tilbygg går til bakke ved bolig. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur/gulv, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast og drensør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år eventuelt kontrolleres med kamera. Prisoverslag er kun for planering av terreng og er sjablongmessig. Prisoverslag for bytte av drenering over 300 000 kr.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

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 på grunn av utvendige murte/pussede fasader har sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

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



Hånd-rekke til trapp er ikke etablert TG 2. det anbefales å etablere hånd-rekke etter gjeldene standard.

6.3 Støttemur



Beskrivelse

Støttemur rundt trapp til kjeller med betong/blokker som er pusset.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-3

Støttemur rundt trapp til kjeller med betong/blokker som er pusset. TG 3 på grunn av større sprekker i murte/pussede flater som antas og skyldes jord-trykk eller tele-belastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke tilstand må det foretas kontroll av forstøtningsmur over tid og eventuell utbedring foretas.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000





6.4 Rom under terreng



Type rom under terreng 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? Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fukt-vandring gjennom grunnmur (uinnredet rom i kjeller).

Det er foretatt hull-taking i nedre del av vegg i soverom.

Fukt-målinger viser fukt-verdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader TG 3.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppførings-tidspunktet etablert direkte mot grunn-masser uten isolasjon og grunnmurs-plast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tiltak må ses i sammenheng med eventuelt renovering av drenering og sikring mot grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type	Balkong
Balkong bygget i trekonstruksjoner 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?	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?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkong med adkomst fra stue og utvendig.
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 6 cm.
Spredt fuktskade er observert. Det er ikke etablert rekkverk på del av balkong og trapp TG 3.
Noen søyler går til bakke og er ikke etablert med fundament og søyle-sko.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og bærende konstruksjoner med fundament.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse, Platting, Balkong
Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner Balkong i trekonstuksjoner med adkomst fra bi-inngang/vaskerom. Hagestue.	
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?	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?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Balkong med adkomst fra bi-inngang og utvendig. Terrasse/platting på bakke. Hagestue
Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 2 cm.

Fremstår med normal slitasje alder tatt i betraktning.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverk er ikke etablert på balkong TG 3. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig satt opp.

Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse/hagestue 15 - 30 år. Beslag på dører til hagestue er ikke montert. Sprekker i vedovn i hagestue. Ildsted/pipe anbefales kontrollert av feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å etablere rekkverk etter gjeldene standard og etablere bærende konstruksjoner med fundament. Bytte av dårlig kledning på hagestue må påregnes. Gjenoppbygging kan vurderes.

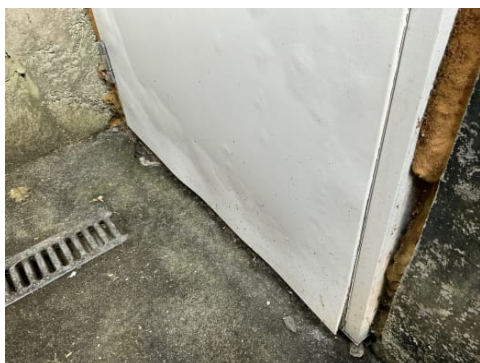
Utbedringskostnader

50 000 - 150 000





6.7 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Flere vindu er byttet i nyere tid.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

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

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Eier har ikke opplyst om punkterte vinduer.

Fukt/råteskade på dør til kjeller er observert TG 3.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

TG 3 vindu og dører på grunn av blant annet utvendig omramming ikke er ferdigstilt/fagmessig utført. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Vindu som er byttet fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

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.

Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å ferdigstille utvendig omramming og kontrollere tetting rundt vindu og dører. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Yttervegger



Type fasade Liggende kledning, Stående kledning

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Deler av ytterkledning er byttet i nyere tid. Overslag på gammel kledning er tatt av og ny kledning er montert utenpå gammel kledning.

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-3

Noen sprekkdannelse i panel grunnet normal uttørking. Spredt fukt/råteskade er observert. Kledning som er byttet er montert utenpå gammel kledning. Gammel kledning er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert TG 2. Deler av ytterkledningen ikke ferdigstilt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bytte av dårlig kledning må påregnes. Ferdigstilling av kledning må påregnes. Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.9 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? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? Ja

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



Del av loft er kaldt loft uten isolasjon mot yttertak. Takkonstruksjon på tilbygg og innredet del er isolert mot sutak. Luft-spalte er ikke etablert TG 2. Dette kan være en risikokonstruksjon. Konstruksjonen er ellers oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten luftåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Arbeid med isolasjon og dampsperre/plast mot kaldt loft er ikke ferdigstilt. Ved gjennomføring til pipe er det målt forhøyede målinger i takkonstruksjon ved fukt-måling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør monteres isolerte/tette dører til kott for å hindre at varm luft komme inn på kott og kondensere bak isolasjon/konstruksjoner. Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. Det anbefales å montere takhatt med med beslag på pipe over tak.

**6.10 Renner og nedløp**



Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-3
Drypp fra renner kan forekomme. Flere nedløp er løse (ikke festet) og går til bakke TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takrenner og nedløp har overgått sin forventet brukstid. Bytte av renner og nedløp må påregnes i tiden som kommer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Enkel takkonstruksjon med sperr bygget etter byggemåte fra byggeår. CC sperr 69 cm.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra loft. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Noe svai/sig i takkonstruksjon er observert. Det er liten luftespalte på langvegg mellom isolasjon og yttertak. Det vil gi redusert utlufting. Det anbefales å øke ventilasjon på kaldt loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år. Det vil ikke være unormalt med borebille/morr i boliger av denne alder.	

6.12 Takteking

Type teking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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

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 levetid på tekking. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Betongtakstein en forventet levetid på 10 - 40 år. Ved omlegging 30 - 60 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år. Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rens av nedløpsrør anbefales.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Nei

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn



Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet søyle på tilbygg går til bakke og er ikke forankret i fundament. Bærende konstruksjoner er ikke fagmessig utført. Isolasjon er synlig under tilbygg og arbeid er ikke ferdigstilt. Ved enkel nivellering er det registrert en høydeforskjell på 1,5 cm i 1 etasje og 2 cm i kjeller. Viktig å merke seg at bjelkelag/etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes å etablere fundament, utbedre bærende konstruksjoner og ferdigstille tilbygg. Prisoverslag er sjablongmessig. Prisoverslag fra byggfirma anbefales.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.15 Ildsted/Skorstein



Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Synlige sprekker på puss på pipe overtak.

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på tegl-piper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år. Erfaringsmessig ser vi at teglsteins-piper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

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. Det anbefales å montere takhatt på pipe over tak. Prisoverslag 10 000 - 30 000 kr.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

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 profiler på fronter.

Mekanisk avtrekk.

Laminat benkeplate med nedfelt vask.

Frittstående hvitevarer.

Noe svelling på seksjon under vaske og skade på dør TG 2.

Eldre kjøkken som er overmalt. Bytte av kjøkken kan vurderes.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test.

Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år). Avtrekks-kanal er ikke isolert på kaldt loft TG 2.

6.17 Kjøkken: Hybelkjøkken i kjeller.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Enkel hybelkjøkken i kjeller.

Noe svelling på seksjon under vaske og kant-list på benkeplate mangler TG 2.

Fremstår ellers med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>Avtrekk fungerer med enkel test. Fungerer kunn på trinn 3. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).</p>	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
<p>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.</p>	
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
<p>Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.</p>	
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

6.19 Trapp



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp med hånd-rekke på en side. Etter dagens standard skal det være hånd-rekke på begge sider. Trapp har lav frihøyde.

6.20 Avløpsrør



Type avløpsrør

Støpejern

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

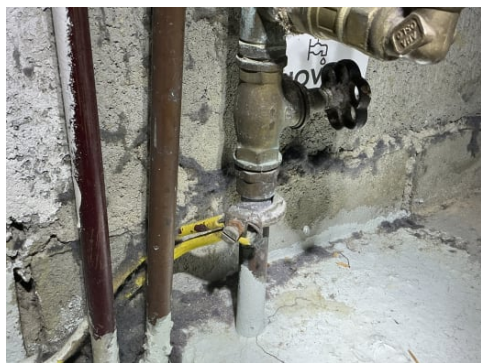
TG-2

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør og sluk i støpejern TG 2 på grunn av alder. Forventet levetid 15 – 75 år. Anbefalt brukstid 50 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Utvendig stikkledning er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig. Bytte av eldre avløpsrør må påregnes i tiden som kommer. Prisoverslag fra rørlegger anbefales.

6.21 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?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

TG-3

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.
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.
Hovedstoppekrane er plassert i bod i kjeller.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Hovedstoppekrane. Ved funksjonstest registreres drypp fra krane TG 3. Bytte av hovedstoppekrane må påregnes. Utvendig stikkledning er ikke vurdert. Prisoverslag er kunn for bytte av hovedstoppekrane.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 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?	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 utilstrekkelig festet?	Ja
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. Flere kabler er løse. Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Service på en varmpumpe er utført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-2**

Varmepumpe 2 stk. Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. TG 2 på grunn av alder (garantitiden er oversteget) og det kan være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bad

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2005

Størrelse

108 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

TG 2 bereder på grunn av alder. Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.

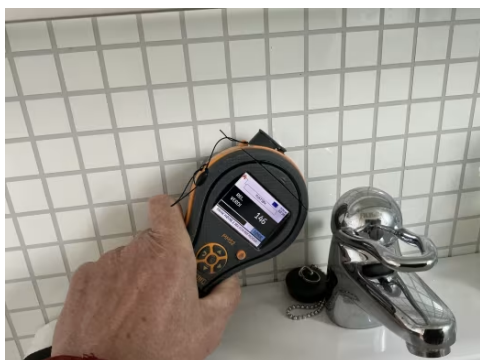
6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-IU**

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



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Støpejerns-sluk fra byggeår. Synlig smøre-membran i sluk. Membran er ikke tilsluttet sluk med klem-ring. Det registreres sprekk langs yttervegg og det er usikkert om membran er skadet. Det gjøres oppmerksom på at våtrom har overgått sin forventet brukstid. Riss/sprekker i emalje på vask. Toalett er løst. Membran har ikke opp-kant ved terskel. Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes i dusjkabinett og gulv og vegg blir ikke utsatt for fritt vann.

Anbefalte tiltak

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det gjøres oppmerksom på at membranen er i slutten av sin forventede levetid og ved videre bruk av badet, anbefales fortsatt å benytte tett dusjkabinett.

Utbedringskostnader

Over 300 000

Ved fukt-søk på vegg bak dusjkabinett er det ikke registrert unormale verdier.



6.27 Våtrom: Bad kjeller



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

TG 3 bad på grunn av blant annet gulv har fall mot dør og ved bruk er det risiko for at vann renner ut gjennom åpning ved dør. Bom hulrom under i flere fliser. Ved hull-taking i tilstøtende rom til våt-sone er det registrert forhøyede målinger. Renovering av bad må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000



6.28 Øvrig: Garasje/bod.



Beskrivelse

Garasje bygget med ringmur/plate i sted-støpt betong. Vegger i bindingsverk som utvendig er kledd med trepanel. Saltak tekking med takstein. Automatisk rulleport. En bod bygget sammen med garasje er innredet.

Oppsummering av øvrig

TG-3

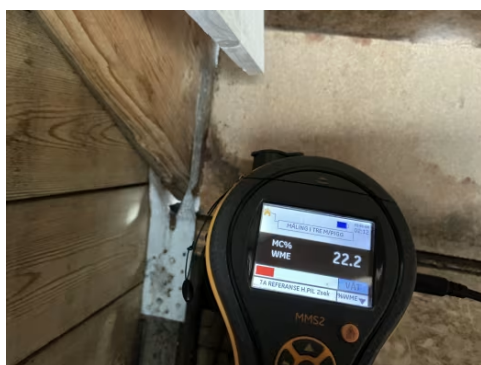
TG 3 garasje på grunn av blant annet del av tekking/takkonstruksjon ikke er fagmessig utført. Synlige fukt-merker i tak. Ved fukt-søk er det registrert forhøyede målinger. Garasje fremstår ellers med samme alder og slitasje som bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På innredet bod er vegghengt toalett installert: Det er ikke etablert noen drenerings-åpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene TG 2. Konsekvens: Ved lekkasje kan det forekomme skade i lukket konstruksjon og eventuelt lekkasjevann vil ikke bli synliggjort. Det anbefales å montere automatisk vannstoppe-system under toalett. Utbedring av ovenfornevnte forhold på garasje må påregnes. Det tas forbehold om om feil og mangler som ikke er synlige.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant