

Storåveien 54

4321 SANDNES

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1986

BRA: 127 m²

BRA-i: 127 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

8

TG-2

20

TG-3

2

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, tilleggsgbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/19233>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det registreres enkelte riss/sprekker.

Lysgrav foran kjellervindu i gårdsrom buller innover mot grunnmur, mangler sikring mot fall.(rist)

Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres, riss/sprekk vurderes behandlet pusses igjen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Øvrig: Ytterdører

Oppsummering

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje og nedbryting i utvendige overflater.

Det registreres punktert glass i balkongdøren 1.etasje

Fukt og råte i utv. brystpanel terrassedøren i underetasje.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass i balkongdør bør skiftes.

Råte skade i terrassedøren i underetasje, behandles/skiftes ut.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er fall inn mot grunnmur.

Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig.

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).

Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.

Rust i lufteventiler.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av påførte vegg i soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Terrassegulv er montert utenpå kledning, terrassegulv er noe nedbrutt.

Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften.

Vannmerker etter kondens i vinduer og takvinduer på loft, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befaringsdagen.

Karmer er noe værslitt.

Noe slitt sikring av barnålas i vindu soverom på loft, behov for justering.

Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmer/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.

Utvendige overflater på vinduer dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Anbefalte tiltak

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

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

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

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

Yttervegger

Oppsummering

Musetetting etablert i senere tid i regi av eier.

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.

Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.

Råte i hjørnebordet ved balkong.

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn, lokal utbedring/vedlikehold av fasader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er tilskrudd og koffertloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon

Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget.

Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

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

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

Anbefalte tiltak

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt

Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking kan anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Laminat gulv montert i senere tid, i hovedsak fra 2024 ifølge eier.

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av .

Noe topping i tapetsert skjøtt på vegg i ny innredet soverom underetasje.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe over tak i stål, rust i bunn beslag over tak.

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke over tid.

Sist feiekontroll fra 2021 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for evt. tiltak.

Kontroll av beslag på pipe over tak kan anbefales.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje, knirk og småhakk i overflater.

Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG.3 utvendig trapp i terreng, råte i Jernbanesviller, trapp mangler rekkverk/håndlist, sikring mot fall.

Anbefalte tiltak

Det kan anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk.

Oppgradering av utvendig trapp og etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Estimert kostnad oppgradering trapp inkl. håndlist/rekkverk.kr. 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Dergoventil i kott på loft antatt tilknyttet avluftning fra kloakk.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Synlig avløp i overgang gulv/vegg under trapp i underetasje.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

Anbefalte tiltak

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

Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert ved bereder i kott under trapp, noe iring vannrør i kobber

Tilstand grad gitt pga. alder.

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

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

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

Anbefalte tiltak

Normal tilsyn/vedlikehold.

Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er montert i rom uten vanntett sjikt eller sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

Ventilasjon

Oppsummering

Det registreres noe lite kapasitet på avtrekk, ventilasjonsanlegg anbefales kontrollert.

Ventilasjonsanlegget er av ukjent alder., ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

Våtrom: Bad/vaskerom underetasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det registreres noe misfarging i silikon fuger i dusj.

Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj.

Stedvis riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.

Membran/ tettesjikt i overgang gulv/vegg er ikke direkte synlig vegg, utett overgang røruttak i vegg innvendig hjørne sokkelflis

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelse av membran er ikke direkte synlig.

Membran er ikke synlig i sluk eller ved oppbrett mot dør til bad, ukjent om det er brukt en type smøremembran.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon, det mangler tetting/tettesjikt rundt vannuttak til dusj i vegg.

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet, silikonfuger på bad anbefales skiftet ut.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er begrunnet med at ventilasjonsanlegg på bad er testet med papir og det registreres noe lite avtrekk i kanalen, anlegg anbefales kontrollert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskifting av filter kan anbefales.

Øvrig: Solskjerm

Oppsummering

Rust i ramme til solskjerm ved balkong, skjermen er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak

Funksjon kontrolleres ytterligere.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Vinduer i hobbyrom i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold iht. rømning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.6.2024

Rapportdato
17.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Tove Finnestad

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Eiers egenerklæring er gjennomgått.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Walther Schoenmaker
Firma: Borg Takst AS
Adresse: Jernbanegata 4, 4340 Bryne

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

BORG TAKST AS



Om bygningssakkyndig:

BORG TAKST AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne på Jæren, vi har langtidserfaring i fra takstbransjen både privat, næring og offentlig sektor. Vi leverer takserings tjenester sentrert på Jæren/Rogaland. tjenester som Eierskifterapport, tilstandsvurdering av bolig og næringsbygg. Øvrige tjenester: Tilstandsrapport/eierskifte, Reklamasjon, Skadetaksering av bolig, UK_TK1 Uavhengig Kontroll våtrom og luft tetthet, vurdering av feil og mangler ved eierskifte. Verditaksering av eiendom, veiledende bygge råd, bistand ved overtakelse av eiendom og ferdigbefaring ved kjøp av bolig. Vi er sertifisert medlem av Norsk Takst, våre takstmenn er utdannet byggmester og har sentral godkjenning, utfører taksttjenester utover hele Jæren/Rogaland. Som autorisert medlem av Norges Takst settes det krav til oss, samt foresettes det obligatorisk etterutdanning for å opprettholde kunnskap.

Gjerne ta kontakt for en hyggelig prat.

Egne premisser:

Enkelte rom for varig opphold i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i dagens byggeforskrift for rømning fra vindu. Kjellervinduet har krav om minimum fri høyde på 60 cm og fri bredde på 50 cm bredde, samtidig må summen av bredde og høyde være minst 1,5 meter. Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning. 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. Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav, det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Vinduer i allrom i underetasjen tilfredstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold iht rømning. Vindusåpning: bredde + høyde = 150cm. Høyde fra gulv opp til vindu anbefales maks 100cm. Takhøyde i underetasjen og loft er i snitt lavere enn 2.40.

Informasjon om boligen

Adresse: Storåveien 54, 4321 Sandnes

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	46	Bruksnr:	438	Festenr:
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1986 - Eiendomsverdi på nett					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Ganddal, i Sandnes kommune.

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med stående trepaneler

Etasjeskillet i tre bjelkelag.
Saltak i tre som er tekket med tegltakstein.
Vinduer og dører med isolerglass.

Generelt beskrivelse av innvendige overflater.

Innvendige gulv er i hovedsak belagt med 1.stavs laminat.
Innvendige vegger i ferdig tapetsert/malte overflater.

Fyring/Oppvarming:
Elektrisk, vedovn i stuen.
Varme i gulv entre/gang, kjeller og bad

Tomt er opparbeidet og beplantet.
Parkering med bil oppstilling til 1 bil i garasje medfølger, ellers parkering på felles tomt.

Sammendrag.
Rekkehus er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som gitt skyldes i hovedsak alder, normal bruksslitasje og konstruksjon.
Påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt.
De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Innredet soverom underetasje, i regi av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	41	41	0	0	16
1. etasje	52	52	0	0	9
2. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	127	127	0	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	41	41	0	Gang/trapp, bad/vaskerom, hobbyrom og 2 soverom.	Garasje Parkering i felles areal i underetasje er ca. anslått
1. etasje	52	52	0	Entre/gang, toalett, kjøkken og stue.	
2. etasje	34	33	1	Gang/trapp, loftstue, soverom.	Kott
Totalt m²	127	126	1		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Parkering med biloppstilling til 1 bil i felles garasjeanlegg i underetasje medfølger.

Garasje i felles anlegg i underetasje er ikke nærmere kontrollert, areal på ca. 18 m2 er anslått med enkle betraktninger pga. manglende skille vegger/opplysninger.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
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-2
Det er fall inn mot grunnmur. Grunnmursplast er ikke synlig avsluttet med klemlist i toppen. Dette kan føre til at regnvann trenger inn mellom grunnmur og grunnmursplast. Fukt transporteres nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmurens nedre del og vises gjerne som saltutslag. Kan forårsake fukt i nedre del av yttervegger i kjeller om disse er påforet og kledd. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Antatt normal elde/slitasje på drens, bør spyles/vedlikeholdes regelmessig. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Enkelte riss/sprekker i grunnmur er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss).
Enkelte hull etter formstag i grunnmur er ikke ipusset.
Rust i lufteventiler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.
Normal levetid for puss/ompussing er 10 til 40 år.

6.3 Støttemur



Støttemurer.

Beskrivelse

Støttemur oppført i betong og i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

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

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Det registreres enkelte riss/sprekker.
Lysgrav foran kjellervindu i gårdsrom buller innover mot grunnmur, mangler sikring mot fall.(rist)
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres, riss/sprekk vurderes behandlet pusses igjen.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av kjeller, soverom er innredet i senere tid.

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

Ja

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

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

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

Det er foretatt hulltaking i nedre del av påførte vegg i soverom, det ble ikke registrert fukt i berørt område.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette kan øker risikoen for magasinerings av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type Balkong, Terrasse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

Mindre ujevnheter i terrassegulv, påregnelig normalt når terrassen, som i dette tilfellet, er montert direkte på terrenget.

Deler av treverket som er i direkte kontakt med terrenget har større fuktbelastning enn treverket ellers.

Terrassegulv er montert utenpå kledning, terrassegulv er noe nedbrutt.

Dette medfører større fuktbelastning på treverket og vanskelig tilkomst for maling/ behandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og dører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmen, dette skyldes normalt for liten utskifting av inneluften.
 Vannmerker etter kondens i vinduer og takvinduer på loft, det ble ikke registrert fukt i berørte områder på befaringsdagen.
 Karmen er noe værslitt.
 Noe slitt sikring av barnålas i vindu soverom på loft, behov for justering.
 Vinduer fra byggeåret, normal slitasje iht. alder med noe nedbrytning i enkelte karmen/glasslister som er mye utsatt for sol og fuktighet, påregnelig med noe slitasje i pakninger og beslag.
 Utvendige overflater på vinduer dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
 Normal tid for kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
 Normal tid for utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
 Normal tid for kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Musetetting etablert i senere tid i regi av eier.
Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder.
Utvendig kledning sør/vest er mest utsatt for ulike værforhold.
Råte i hjørnebordet ved balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normal tilsyn, lokal utbedring/vedlikehold av fasader.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
-----------	-----------------------------

Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
-----------------------------------	-----

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?	Ikke kontrollerbart
--	---------------------

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

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftsluke er tilskrudd og koffertloft var ikke tilgjengelig for inspeksjon
Loftsluke er ikke isolert og det er ikke montert pakning på loftsluke, dette øker varmetapet og faren for kondensering på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
------	-------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
---	-----

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Enkelte glipper i takpanel på loft, eller ingen vesentlige synlige merknader. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

6.11 Taktekking

Type tekking	Betongstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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
Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose og grønske i toppbelegget. Mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose anbefales fjernet, mose tiltrekker fukt
Nærmere inspeksjon og vurdering av taktekking kan anbefales.

6.12 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-1

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.
TG.2_Det gjøres oppmerksom på at at det savnes snø-fangere på takflaten over terrasse Viktig at takkonstruksjonen sikres for nedfall som kan føre til skade.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Laminat gulv montert i senere tid, i hovedsak fra 2024 ifølge eier.
Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe svikt/spenninger/knirk i gulvet kan forekomme som følge av .
Noe topping i tapetsert skjøtt på vegg i ny innredet soverom underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe Stål

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

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

Skorstein over tak er inispisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipe over tak i stål, rust i bunn beslag over tak. Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke over tid. Sist feiekontroll fra 2021 ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremlagt.	
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 evt. tiltak. Kontroll av beslag på pipe over tak kan anbefales.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning med slette lyse fronter og benkeplate i tre, ingen spesielle merknader utover normale bruks- og aldringsslitasje. Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann. Det er ikke montert vannstopper, i underskap under vask.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer ved enkel test.	

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
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?	Nei
Midlertidig brukstillatelse fremvist datert, Mai 1986.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vinduer i hobbyrom i underetasjen tilfredsstiller ikke alle kravene i byggeforskrift til rom for varig opphold iht. rømning.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Alder på anlegg er ikke kontrollert.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Toalett rom i normal stand iht. alder. Tg.1-2 _ Sprang i fuger mellom fliser på gulvet.	

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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?	Ja

Oppsummering av trapp**TG-2**

Innvendig trapp i tre, påregnelig med noe slitasje, knirk og småhakk i overflater.
Innvendig trapp er ikke barnesikker iht dagens krav vedr avstand mellom spiler/trappetrinn. Maks tillatt avstand mellom horisontale bord i rekkverk er 2 cm.
Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

TG.3 utvendig trapp i terreng, råte i Jernbanesviller, trapp mangler rekkverk/håndlist, sikring mot fall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan anbefales å redusere avstanden mellom rekkverk.
Oppgradering av utvendig trapp og etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.
Estimert kostnad oppgradering trapp inkl. håndlist/rekkverk.kr. 10 000

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

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**

Dergoventil i kott på loft antatt tilknyttet avluftning fra kloakk.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.
Synlig avløp i overgang gulv/vegg under trapp i underetasje.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder som gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Ingen direkte synlige merknader. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år, normal tilsyn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Normal vedlikehold, spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør er i hovedsak skjulte og ikke mulig å kontrollere. Hovedstoppekran er plassert ved bereder i kott under trapp, noe iring vannrør i kobber Tilstand grad gitt pga. alder. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Normal tilsyn/vedlikehold. Vannledninger anbefales skiftet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom.	

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Tg.1 begrunnes med at det er foretatt en visuell sjekk 09.05.2024 av ASI elektro, uten at vesentlig avvik ble registrert. Samsvarserklæring er fremvist.

Utført el kontroll i kjeller og sikringsskap, sjekket to bryterpanel på 2 soverom, kjellerstue og bad, montert stikkontakter i kjellerstue og soverom

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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG.2

- Det mangler en bryter knapp ved termostat gulvvarme allrom i kjeller.
- Synlig trekkør/ledning i underetasje overgang gulv/skillevegg ved siden av trapp.

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

En utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person kan anbefales pga.alder

6.22 Varmesentral

Type anlegg

Annet

Vedovn og elektrisk, varmekabler på bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

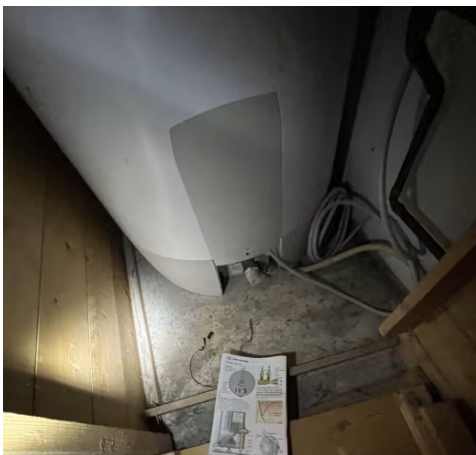
Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen direkte synlige merknader, anlegg er ikke funksjonstestet.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Under kjeller trapp.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2010

Bereder og stoppekran plassert i kott under trapp.

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er montert i rom uten vanntett sjikt eller sluk, men det er montert avløp på sikkerhetsventilen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjesikring av bereder anbefales, bereder anbefales plassert i rom med vann tetsjikt og direkte avrenning til avløp/sluk.

Det er fare for at hvis en lekkasje oppstår at evt. overvann spres ut mot tilstøtende rom.

6.24 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres noe lite kapasitet på avtrekk, ventilasjonsanlegg anbefales kontrollert. Ventilasjonsanlegget er av ukjent alder, ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget er av en slik alder og konstruksjon at det bør totalvurderes og eventuelt oppgraderes for å få bedre inneluft og større sirkulasjon på inneluften.

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom underetasje



Sluk under dusjkabinett.



Vannuttak dusj.

Overflate

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

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
 Det registreres noe misfarging i silikon fuger i dusj.
 Lite lokal fall på gulvet mot sluk i dusj.
 Stedvis riss/sprekk i silikonfuge i overgang gulv og vegg i dusj.
 Membran/ tettesjikt i overgang gulv/vegg er ikke direkte synlig vegg, utett overgang røruttak i vegg innvendig hjørne sokkelflis

Anbefalte tiltak overflater

Silikonfuger i overgang gulv og vegg i dusj anbefales oppgradert/skiftet ut.
 Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

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

Utførelse av membran er ikke direkte synlig.
Membran er ikke synlig i sluk eller ved oppbrett mot dør til bad, ukjent om det er brukt en type smøremembran.
Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon, det mangler tetting/tettesjikt rundt vannuttak til dusj i vegg.
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet, silikonfuger på bad anbefales skiftet ut.
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, toalett, dusjkabinett og uttak til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Normale bruks-alderingsslitaser.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Tilstandsgrad 2 er begrunnet med at ventilasjonsanlegg på bad er testet med papir og det registreres noe lite avtrekk i kanalen, anlegg anbefales kontrollert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Serviseavtale på vedlikehold med rens av anlegg og utskifting av filter kan anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Måleresultatet viser 3 streker, dvs. ikke målbar fukt. 8 vekt% er laveste verdi instrumentet kan måle.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.26 Øvrig: Solskjerm

Beskrivelse

Solskjerm.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Rust i ramme til solskjerm ved balkong, skjermen er ikke funksjonstestet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Funksjon kontrolleres ytterligere.

6.27 Øvrig: Annet

Beskrivelse

Skadedyr: tidligere mus og skjeggkre registrert i bolig.
Lyd: Tidligere forsikringssak angående lyd mellom enheter, det ble ikke registrert vesentlige avvik iht. byggeskikk tidspunkt oppføring. Rapport og lydmåling fra ALC og Brekke & Strand foreligger.
For mer info konferer eier/selger.

6.28 Øvrig: Ytterdører



Fukt i terrassedør underetasje.

Beskrivelse

Ytterdører fra byggeåret.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Dører fra byggeåret, påregnelig med noe slitasje og nedbryting i utvendige overflater.
Det registreres punktert glass i balkongdøren 1.etasje
Fukt og råte i utv. brystpanel terrassedøren i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass i balkongdør bør skiftes.
Råte skade i terrassedøren i underetasje, behandles/skiftes ut.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant