

Gamle Ålgårdsveien 120 4325 SANDNES

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 1921

BRA: 172 m²

BRA-i: 157 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

1

TG-2

13

TG-3

8

TG-IU

3

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28008>

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

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. 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.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak går til bakke.

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.

Anbefalte tiltak

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.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker TG 3.

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.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres fritt vann/fukt-gjennomtrengning på yttervegger/gulv.

Anbefalte tiltak

Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet : Det registres sprekker på pussede flater. Fukt/råteskade på dør og vindu. Fukt-innsig på gulv/vegg. Rekkverk har for store åpninger.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 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.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres punktert glass i kjeller. Fukt/råteskade på flere vindu og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert.

Vindu for øvrig. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 – 40 år. Tredører/aluminiumsdører har 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

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 – 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 – 30000 kr.

Utbedringskostnader: Over 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres sprekker i fasadene. Kledningen er ikke luftet ved terrasse med adkomst fra stue. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 – 50 år.
Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning.
Bytte av dårlig kledning må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 – 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 4 cm.
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Stedvis noe knirk.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet større skjevhet og fukt/råteskade i bjelkelag i kjeller, Bjelkelag i kjeller er støttet opp med 2 støtter.

Ifht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden.

Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 – 20 mm eller totalt avvik 15 – 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes.
Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes.
Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Det er ikke membran på vegg bak dusjkabinett TG 3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.
Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er for montering av baderoms-plater i våt-sone.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registrert fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at var luft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.
Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Tiltak mot borebille må påregnes. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige/luke til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i konstruksjoner. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.

Renner og nedløp

Oppsummering

Drypp fra renner kan forekomme. Glipe på nedløp ved inngang - skade på takrenne - endestykke mangler TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Utbedring av vvenfornevnte forhold må påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig i 2 etasje fra luke i tak.
Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og på loft. Det er ikke etablert noen luftespalter langs yttervegger. TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak

Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Taktekking

Oppsummering

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til tekking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på tekking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales årlig kontroll av taktekking.
Halvårlig rensk av nedløpsrør.

Utstyr på tak

Oppsummering

Etter byggt teknisk 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

Montere snø-fangere på tak kan vurderes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke. Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak

Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

Trapp

Oppsummering

Trapp med hånd-rekke på en side til 2 etasje TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.

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

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

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

Avløpsrør

Oppsummering

På befaring dagen var vann avstengt i boligen og avrenning er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering TG 2.

Hovedstoppekran er plassert i kjeller.

Hovedstoppekran er ikke funksjon testet

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

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

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.

Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstiller ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. På befaringsdagen lot ikke dør seg lukke igjen.

Oppsummering av ventilasjon

På befaringsdagen var det ikke strøm i boligen og avtrekk er ikke testet.

Rommet mangler til-luft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

På befarings-dagen var strøm ikke innlagt i boligen og avtrekk er ikke kontrollert.

Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Elektrisk

Oppsummering

Strøm er frakoblet i boligen og er installasjon ikke vurdert.

Ventilasjon

Oppsummering

Dagens krav til ventilasjon kan ikke oppnås.

Det anbefales å installere balansert ventilasjon.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.2.2025

Rapportdato
2.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Tronsholen Utvikling AS

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkel-opdrag**

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 Telefon: 91174769
Firma: Teft Eiendom A/S Epost: terje@tefteiendom.no
Adresse: Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes



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: Gamle Ålgårdsveien 120, 4325 Sandnes

Kommunenr:	1108	Gårdsnr:	33	Bruksnr:	277	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1921 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Selveier enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Skrånet tomt. Grus i gårdsrom.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med tegl-stien som er pusset/slemmet.

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

Etasjeskille med trebjelkelag. Vindu med 1 og 2 lags-glass. Saltak med ark og kvist tekket med imitert takstein.

INNVENDIGE OVERFLATER

1 Etasje. Laminat på gulv. Malt vegg. Trepanel i tak.

2 Etasje. Belegg på gulv. Malt vegg. trepanel i tak

OPPVARMING

1 Etasje. Elektrisk.
2 Etasje. Elektrisk.

PARKERING

Parkering i gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i hovedsak som fra byggeåret og bærer preg av normal slitasje. Det gjøres oppmerksom på at flere elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 8 stk. TG 3 og 13 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Sprekker i gulv, vegg og tak kan forekomme. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblelement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/riper og lignende hvor møblelement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt. 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. Rombenevnelsen 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	69	54	15	0	0
1. etasje	52	52	0	0	0
2. etasje	51	51	0	0	0
Totalt m²	172	157	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	0	54		Fremstår som uisolert rå-kjeller.
1. etasje	52	52	0	Entre/gang, trapp, soverom, bad, kjøkken, stue.	
2. etasje	51	51	0	Trapp, gang, 4 soverom.	
Totalt m²	157	103	54		

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. Areal i kjeller er målt til 54, 5 m². Takhøyde i kjeller er noe varierende 1, 9 - 1, 92 m. Bod med utvendig adkomst under terrasse 15 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terreng har fall fra gate/hovedvei mot bolig.



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Grunnmur med tegl-stein som utvendig er pusset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. 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.

Inspeksjonen avdekket at terrenget stedvis heller inn mot boligen TG 3. Dette er en uheldig situasjon som kan føre til: Økt belastning på den utvendige dreneringen. Risiko for fuktgjennomtrengning i grunnmuren. Overflatevann fra tak går til bakke.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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 drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Utbedring av drenering og fuktsikring må påregnes.

Utbedringskostnader

Over 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Puss dekker ikke helt.



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 av betong/murt tegl som er pusset utvendig.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-3

Grunnmuren har skader/sprekker TG 3.

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.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.3 Rom under terreng



Synlig fukt-gjennomtrening i yttervegger.



Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det registreres fritt vann/fukt-gjennomtrening på yttervegger/gulv.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Terrasse i betong med adkomst fra stue med bod under.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
TG 3 på grunn av blant annet : Det registres sprekker på pussede flater. Fukt/råteskade på dør og vindu. Fukt-innsig på gulv/vegg. Rekkverk har for store åpninger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes. 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.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000



6.5 Vinduer og dører



Sprekker i glass.



Punkttert glass.



Fukt/råteskade på inngangsdør.

Beskrivelse

Vinduer med 1 og 2-lags glass.
Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Noen vindu er byttet 2012.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

TG 3 på grunn av blant annet. Det registreres punktert glass i kjeller. Fukt/råteskade på flere vindu og dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert.

Vindu for øvrig. Vinduer og dører har nådd over halvparten av forventet funksjonstid TG 2. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har 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

Bytte av dårlige vindu og dører må påregnes.
Prisoverslag for bytte av vindu på bakkeplan pr stk. 15000 - 20000 kr.
Prisoverslag for bytte av vindu 2 etasje pr stk. 25000 - 30000 kr.

Utbedringskostnader

Over 300 000



Svelling/fukt-skade på vindu i bad.



Ved fukt-søk er det Registrert forhøyede målinger.

6.6 Yttervegger



Det er ikke lufting mellom kledning og balkong. Fukt/råteskade på kledning TG 3.



Type fasade

Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

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

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres sprekker i fasadene. Kledningen er ikke luftet ved terrasse med adkomst fra stue. Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år. Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

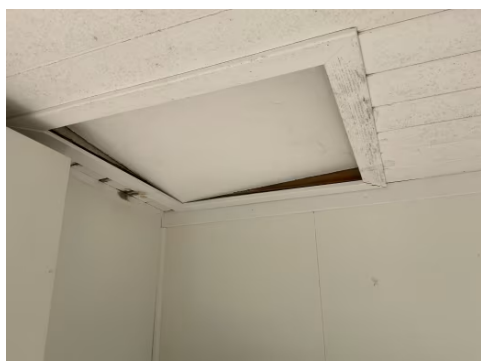
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Det anbefales å etablere muse-tetting bak kledning.
Bytte av dårlig kledning må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Ja

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registrert fuktskjolder på su-tak. Årsak kan være utett damp-sperre/plast/loftsluke slik at varmluft føres opp på kaldt loft og kondensere. Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Ingen inndekning av pipe-gjennomføring. Dette betyr at det kan drive inn noe vann ved ugunstig vind og regnvær.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å etablere luftespalte mellom vegg (langvegg) og su-tak. Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Tiltak mot borebille må påregnes. Det anbefales kontroll av egnet firma.

Det bør monteres isolerte/tett skyve-stige/luke til loft for å hindre at varm luft komme inn på og kondensere i konstruksjoner. For å redusere risikoen forbundet med denne konstruksjonen, bør følgende vurderes: Etablere luftespalte: Om mulig, skape en luftespalte på minimum 5 cm mellom isolasjon og sutak. Sikre god ventilasjon på loftet eller i takkonstruksjonen. Sørg for at dampspærren på den varme siden er intakt og uten hull.

6.8 Renner og nedløp



Ned-løp passer ikke sammen.



Skade på tak-renne og ende-stykke megler.

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er byttet etter byggeår. Alder er usikker.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Drypp fra renner kan forekomme. Glippe på nedløp ved inngang - skade på takrenne - endestykke mangler TG 3. Takrenner og nedløp i plast en forventet levetid på 20 - 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av vvenfornevtte forhold må påregnes.

6.9 Takkonstruksjon



Flyve-hull etter borebille/morr i konstruksjoner.



Takkonstruksjon	Saltak
Enkel takkonstruksjon med åser bygget etter byggemåte fra byggeår.	
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 i 2 etasje fra luke i tak. Noe svai/sig i yttertak er observert fra bakke og på loft. Det er ikke etablert noen luftespalter langs yttervegger. TG 2 takkonstruksjon på grunn av skjevheter, alder og borebille/morr i konstruksjon. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er spor etter flyve hull fra borebiller i treverket. Det er ukjent om det er aktivitet. Det anbefales kontroll av egnet firma. Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft. Normaltid for reparasjon. Utskifting av ødelagte deler 40 - 80 år.



Det er ikke isolasjon i tak mot kaldt loft.

6.10 Takteking



Type teking Lakkerte stålplater

Imitert takstein.

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Yttertak er byttet etter byggeår. Alder er usikker.

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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av takteking

TG-2

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakke, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Tilstand til teking, lekter, underlags-papp vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. TG 2 gis med bakgrunn i normal slitasje og at mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt er oppbrukt. Det registreres mose-groing på taket. Dette reduserer levetiden på teking. Forsinkede stålplater, malt en forventet levetid på 10 - 20 år. Stålplater med plastbelegg ved omlegging en forventet levetid på 30 - 50 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales årlig kontroll av takteking.
Halvårlig rensk av nedløpsrør.

6.11 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 byggt teknisk 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.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 4 cm .
Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 cm.
Stedvis noe knirk.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet større skjevhet og fukt/råteskade i bjelkelag i kjeller, Bjelkelag i kjeller er støttet opp med 2 støtter.

Iht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.
Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

TG 3 bjelkelag på grunn av blant annet borebille/morr, skjevheter og alder.



Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres borebille/morr i bjelkelag i kjeller. Bytte av dårlige bjelker/tiltak mot borebille må påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til plan-het av underlaget, må tiltak påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Nei
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

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Synlige sprekker på puss på pipe overtak. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse sett fra bakke.

Historikk omkring pipe og ildsteder er ukjent. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Normaltid for vedlikehold av beslag og pipe over tak. Bom og løs puss hugges ned. Ny puss påføres intervall 20 – 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Montere takhatt på pipe over tak kan vurderes.

6.14 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 fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Frittstående hvitevarer.

Kjøkken fremstår med normal slitasje.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-IU**

På befaringsdagen var strøm ikke innlagt i boligen og avtrekk er ikke kontrollert. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

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

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

Nei

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

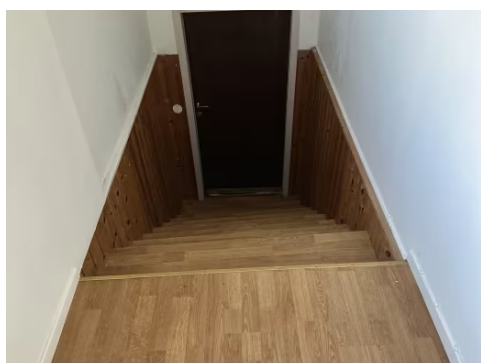
Takstmann har ikke hentet inn ferdigattest/brukstillatelse da dette hentes inn av megler. Se salgsprospekt for mer informasjon.

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

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

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

6.16 Trapp



Trapp til inngang har stor avstand mellom trinn.



Beskrivelse

Trapp med tette trinn bygget i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av trapp

TG-2

Trapp med hånd-rekke på en side til 2 etasje TG 2. Etter bygge-regler fra byggeår skal det være hånd-rekke på begge sider.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

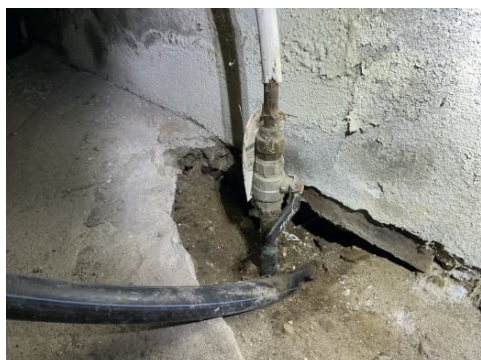
Det anbefales å montere rekkverk etter gjeldene standard.
Krav til høyde på rekkverk er 90 cm og hånd-rekke på begge sider.
Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Avstand mellom trinn max. 10 cm.
Maks avstand mellom horisontale åpninger i rekkverk er 2 cm. Trapp til loft har lav frihøyde. Krav til frihøyde på trapp 2 m.

6.17 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, 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?	Ukjent
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
På befaring dagen var vann avstengt i boligen og avrenning er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør har overgått over halvparten av sin forventet brukstid TG 2. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrolleres jevnlig.	

6.18 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?	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

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering TG 2.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Hovedstoppekran er ikke funksjon testet
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.
Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.
Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.
Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.19 Elektrisk



Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Strøm er frakoblet i boligen og er installasjon ikke vurdert.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2012.

Størrelse

198 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?

Nei

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.21 Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-IU

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

6.22 Våtrom: Bad.



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Panelplater på vegg. Tak tak-plater 60 X120 cm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad er oppgradert etter byggeår. Alder er usikker.

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?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Del av gulv er flatt uten fall. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.



Innervegger med plank.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Belegg er tilsluttet sluk med klem-ring. Rør-føringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vann-sikkerhet. Det er ikke membran på vegg bak dusjkabinett TG 3.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Det anbefales å fortsatt benytte tett dusjkabinett for å unngå fukt-belastning fra fritt vann på gulv og vegger. Strakstiltak anses ikke som nødvendig. Prisoverslag er for montering av baderoms-plater i våt-sone.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. På befaringsdagen lot ikke dør seg lukke igjen.

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen til-luft TG 2.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

På befaringsdagen var det ikke strøm i boligen og avtrekk er ikke testet. Rommet mangler til-luft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere til-luft for å tilrettelegge for bedre luft-utskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke TG 2.

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant