

Myrbekken 1 A 4460 MOI

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 2007

BRA: 111 m²

BRA-i: 107 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

9

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23863>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Det mangler snøfangere på taket, det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Nærmere kontroll av at det er montert forskriftsmessig adkomst for feier på tak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke synlig, varierende raksis på denne typen konstruksjon.

Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, motfall på gårdsrom.

Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom

Normal tid for vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid for utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll/oppspyling av drens anbefales.

Opprette fall fra grunnmur.

Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Noe begrenset tilkomst for kontroll. Avskalling/sig i asfalt ved garasje.

Anbefalte tiltak

Utbedre asfalt.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord.

Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søylar, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget.

Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget.

Registrert råte i deler av kledning i nedre del av levegg.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand iht. alder.
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Balkongdør henger, behov for mindre justering.
- Misfarging i foring i vindu på bad.
- Krakelering i hjørne vindu på soverom øst, ingen utslag på fukt.
- Mindre skade i overfalte vindusforing på soverom vest, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker i treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Liten luftespalte i overgang mur/kledning, kondensering/soppdannelser og malings avskalling vil oppstå.
- Stedvis mangelfull musetetting.
- Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Kledningsbord har manglende dryppkant, dette øker fuktbelastning av treverket.
- Stedvis korrodering i innfestning av kledning.
- Mangelfull dreng/luftespalte over vannbord, dette reduserer utluftningen bak kledning og kondens vil oppstå.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksending av bolig.

Anbefalte tiltak

Montere isolert loftsluke m/pakninger.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter. Noe iring og missfaring i overflater.

Anbefalte tiltak

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

Takkonstruksjon

Oppsummering

Ingen registrert svanker. Registrert svertestopp i panelte takutatikk, synlig lufteplater.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt utkrager i etasjeskille.
-Normale brukslitasjer i toppdekker, stedvis noe spenninger.
-Gliper i laminatgulv/gulvlist i gang og på soverom. Manglende laminat ved dør på soverom øst.
-Det registreres retningsavvik/nedbøy i toppdekke ved skillevegg mellom soverom/gang ved bad 2.etasje, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp fra antatt byggeår. Noe bruksmerker, hovedsakelig i trinn, stedvis noe spenninger.

Oppsummering

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår.

Merknad:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Uisolert rom på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Føre kloakkluftning over i takhatt over tak.

Oppsummering

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak

Merke stoppekran.

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

Elektrisk

Oppsummering

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpe luft til luft, ukjent montering, før 2013.

-Varmepumpe fungerer tilfredstillende ved enkel test, registrert klikkelyd ved oppstart, muligens feil med spjeld.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Anbefaler service av anlegget.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder fra byggeåret.

Merknad:

-Eier opplyser at det stedvis drypper trykkventil.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak

Kontroll av trykk.

Beredere anbefales skiftet ved oppnådd 20 år.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, og eller vegg ventiler i boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 2. etasje - Bad

Oppsummering av overflater

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Fall er mindre enn referansenivået, det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning ved eventuell lekkasje.
- Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.
- Fliser er stedvis noe ujevn montert, noe misfarging i fuger.
- Vindu står i våtsone, montert dusjdør, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.
- Kondens merker i himling over dusjsone, ingen utslag på fukt. Kan skyldes manglende bruk av avtrekksvifte, anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon/diffusjonstetting.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen spesielle merknader registrert i sluk, membran synlig under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

- Lekkasje i toalett, fare for fuktskader.
- Svelling i nedre del av sideplate innredning, bruksmerker og løs laminering i skapfronter.
- Lekkasje i dusjhode.
- Løs pakning tilknyttet dusjdør, påregnelig med utskiftning på sikt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre lekkasje i toalett og dusjhode, samt skifte innredning på sikt.

Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc

Oppsummering av overflater

Overflate generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

- Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
- Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Påregnelgi med lokal utbedring i påvente av oppgradering.
- Lav oppbrett av membran rundt rørøppstikk i gulv. Anbefaler sillikoneri i påvente av oppgradering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Sillikonere i overgang gulv/rørøppstikk i gulv.
Med bakgrunn i alder og registrert mangel står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak.
Skade i sideplate ved innfestning.
Hengsler er løst festet, påregnelig med etterstramming.
Avskalling i nedre del av fronter.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skiftet innredning på sikt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.10.2024

Rapportdato
9.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Svein Bore

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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

DUO TAKST AS
R o g a l a n d



Om bygnings sakkyndig:

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

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

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

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

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

Egne premisser:

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til lyd/brann mellom boenheter.

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

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

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

Stedvis noe begrenset tilkomst for kontroll på befaringdagen.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Myrbekken 1 A, 4460 Moi

Kommunenr: 1112 Gårdsnr: 26 Bruksnr: 127 Festenr:
Seksjonsnr: 1 Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 2007 - lht. eiendomsverdi
Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus som er oppført med ringmur/plate i betong.

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

Trebjelkelag mellom etasjer.

Saltak i tre som er tekket med betongtaktstein.

Takrenner/nedløp i aluminium.

Vinduer og dører med isolerglass.

Bygningen fremstår i normal stand iht. alder, stedvis noe bruks og aldring slitasje.

Anmerkninger er hovedsakelig tilknyttet konstruksjon, vedlikehold og normal brukslitasje.

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

De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport.
Rapport anbefales lest i sin helhet.

5. Arealinformasjon

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

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	39	4	0	35
2. etasje	51	51	0	0	0
Garasje	17	17	0	0	0
Totalt m²	111	107	4	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	37	2	Entre/gang/stue/kjøkken, og vaskerom/wc. - BRA-i (internt bruksareal)	Bod under trapp. - BRA-i (internt bruksareal)
2. etasje	51	51	0	Gang/kontor, 3 soverom og bad. - BRA-i (internt bruksareal)	
Garasje	17	0	17		Garasje. - BRA-e (eksternt bruksareal)
Totalt m²	107	88	19		

Kommentar til arealberegning

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

Mindre areal avvik kan forekomme grunnet bygningens utforming, samt manglende plantegninger på befaringsdagen.

Terrasser - 34,80 m² - TBA

Utvendig bod - 3,50 m² - TBA

Ikke nærmere kontrollert eller beskrevet i rapport.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuksikring 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?	Nei
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
<p>Antatt normal slitasje drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Grunnmurplast er ikke synlig, varierende raksis på denne typen konstruksjon.</p> <p>Terrenget omkring boligen er stedvis flatt, motfall på gårdsrom. Iht NVE ligger eiendommen INNENFOR aktsomhets område for flom</p> <p>Normal tid før vedlikehold av drens system med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kontroll/oppspyling av drens anbefales. Opprette fall fra grunnmur. Avdekke grunnmursplast, eventuelt montere klemlist. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres mindre riss i ringmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Noe begrenset tilkomst for kontroll. Avskalling/sig i asfalt ved garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedre asfalt.

6.3 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

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

Registrert tørkesprekker, avskalling og nedbrytning i terrassebord. Påregnelig med noe nedbrytning i treverk/konstruksjoner (søyler, bjelker og reisverk) som står i og nære terrenget. Påregnelig normalt med mindre ujevnheter når bjelker er montert direkte i terrenget. Registrert råte i deler av kledning i nedre del av levegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Skiftet enkelte bord/terrassebord med skade.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og dører med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Vinduer og dører fra byggeåret, normal stand iht. alder.
Stedvis nedbrytning i overflater som er utsatt for sol og fuktighet.

Merknader:

- Balkongdør henger, behov for mindre justering.
- Misfarging i foring i vindu på bad.
- Krakelering i hjørne vindu på soverom øst, ingen utslag på fukt.
- Mindre skade i overfalte vindusforing på soverom vest, ingen umiddelbar behov for tiltak.

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

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring av beslag/vindu anbefales.

6.5 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Utvendig kledning fra antatt byggeåret, normal stand iht. alder, stedvis noe mindre tørke sprekker i treverk/kledning som er mye utsatt for sol og fuktighet.

- Liten luftespalte i overgang mur/kledning, kondensering/soppdannelser og malings avskalling vil oppstå.
- Stedvis mangelfull musetetting.
- Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
- Det er enkelte steder noe liten avstand mellom kledning og terreng, dette øker fukt belastningen på treverket og reduserer utluftingen bak kledningen. Sintef byggforsk anbefaler minimum 150 mm avstand mellom nederst bord og terreng.
- Kledningsbord har manglende dryppkant, dette øker fuktbelastning av treverket.
- Stedvis korrosjon i innfestning av kledning.
- Mangelfull drens/luftespalte over vannbord, dette reduserer utluftningen bak kledning og kondens vil oppstå.

Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år.

Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år.

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
- Opprette bedre luftning, montere, musekoster/perforert beslag bak kledningen.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftsluke er ikke isolert, kondensering vil oppstå ved bruksending av bolig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- Montere isolert loftsluke m/pakninger.

6.7 Renner og nedløp

Type	Aluminium
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

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

Takrenner og nedløp av aluminium, påregnelig med noen smålekkasjer i skjøter.
Noe iring og missfaring i overflater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.8 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?

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Ingen registrert svanker.
Registrert svertestopp i panelte takutattikk, synlig lufteplater.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.9 Taktekking

Type tekking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Ikke kontrollert

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

Nei

Oppsummering av takteking

TG-1

Taket er tekket med takstein fra byggeåret, normal slitasje med noe mose i toppbelegget enkelte steder.

Tilstand er satt iht alder.

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

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

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det mangler snøfangere på taket, det var krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Nærmere kontroll av at det er montert forskriftsmessig adkomst for feier på tak.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.11 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

2.etasje

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom øst.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 12 mm på total planhet gulv på soverom øst.

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 10 mm på total planhet gulv på soverom nord.

1.etasje

Med bruk av nivellerings laser ble det registrert et avvik på ca 7 mm på total planhet gulv i stue.

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

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer, men da spesielt rundt utkrager i etasjeskille.

-Normale brukslitasjer i toppdekker, stedvis noe spenninger.

-Gliper i laminatgulv/gulvlist i gang og på soverom. Manglende laminat ved dør på soverom øst.

-Det registreres retningsavvik/nedbøy i toppdekke ved skillevegg mellom soverom/gang ved bad 2.etasje, anbefaler nærmere kontroll ved tilgang.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

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

6.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Ildsted opplyst montert i 2013.	
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?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1
Ingen avvik utover normale slitasje registrert.	

6.13 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 grå slette fronter og laminert benkeplate.

Merknader:

-Stedvis noe brukslitasje i overflater, hovedsakelig benkeplate.

-Påregnelig med justering av enkelte fronter.

Generell info:

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

-Anbefaler montering av waterguard og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk fungerte tilfredstillende ved enkel test.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

Ukjent alder.

6.15 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Innvendig trapp fra antatt byggeår. Noe bruksmerker, hovedsakelig i trinn, stedvis noe spenninger.</p>	

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2

Bygningens avløpsrør fra antatt byggeår.

Merknad:

-Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil. Uisolert rom på kaldt loft, kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring.

Det er krav til at hovedkloakk skal luftes over tak. Vakumventil kan benyttes som sekundær lufting av kloakken.

Ellers ingen spesielle avvik registrert på synlig opplegg.

Ledningsnett

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

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

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Føre kloakkluftning over i takhatt over tak.

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør hovedsakelig fra byggeåret.

Merknader:

-Stoppekran er ikke merket

Vannrør fra byggeåret har nådd en høyere alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Ledningsnett

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

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Normal levetid for tappe batterier er 10 til 25 år.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Merke stoppekran.

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

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Elektriske anlegget fra antatt byggeåret, samsvarserklæringer foreligger ikke.

Merknader:

-Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

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

Normal levetid for elektrisk anlegg er 20 til 40 år.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon anbefales det el-kontroll i forbindelse med eierskifte.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	Ukjent.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Varmepumpe luft til luft, ukjent montering, før 2013.

-Varmepumpe fungerer tilfredstillende ved enkel test, registrert klikkelyd ved oppstart, muligens feil med spjeld.

Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år.

Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler service av anlegget.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2007

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder fra byggeåret.

Merknad:

-Eier opplyser at det stedvis drypper trykkventil.

Utstyr sanitær installasjoner

Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Normal levetid for blande ventil for beredere er 10 til 25 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av trykk.

Beredere anbefales skiftet ved oppnådd 20 år.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Bygningen har mekanisk avtrekk på våtrom, bolig forøvrig er ventilert via tilluftsventiler i vindu. Det er manglende tilluftspalte ved enkelte dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. Kondensering vil kunne oppstå ved bruksendring av bolig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler at det opprettes mekanisk ventilering, og eller vegg ventiler i boligen. Tilluftspalte ved på manglende dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.22 Våtrom: 2. etasje - Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv, sokkel flis og malt tapet på vegg, med flis på vegg i dusj nisjen. Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning og toalett. Mekanisk avtrekk. Varmekabler i gulv. Ca 15 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist. 12 mm dørterskel, ikke synlig oppbrett av membran.	
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflater i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fall er mindre enn referansenivået, det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning ved eventuell lekkasje.

-Noe vannansamling omliggende slukrist ved spyling.

-Fliser er stedvis noe ujevn montert, noe misfarging i fuger.

-Vindu står i våtsone, montert dusjdør, funksjon ivaretatt, ingen behov for tiltak.

-Kondens merker i himling over dusjsone, ingen utslag på fukt. Kan skyldes manglende bruk av avtrekksvifte, anbefaler nærmere kontroll av overliggende isolasjon/diffusjonstetting.

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

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

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

Anbefalte tiltak overflater

Montere oppbrett av membran i dørterskel.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen spesielle merknader registrert i sluk, membran synlig under klemring.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Dusj nisje, servant i innredning og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

- Lekkasje i toalett, fare for fuktskader.
- Svelling i nedre del av sideplate innredning, bruksmerker og løs laminering i skapfronter.
- Lekkasje i dusjhode.
- Løs pakning tilknyttet dusjdør, påregnelig med utskiftning på sikt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Utbedre lekkasje i toalett og dusjhode, samt skifte innredning på sikt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Avtrekksvifte via yttervegg, tilfredstillende avtrekk ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt**TG-1**

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

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

6.23 Våtrom: 1. etasje - Vaskerom/wc**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt tapet på vegg.
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, wc, servant i innredning, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.
Mekanisk avtrekk.
Ca 6 mm fall fra gulv ved dør til topp slukrist.
Ca 48 mm dørterskel, synlig oppbrett av membran.

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?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Overflate generelt er i normal stand iht. alder.

Merknader:

-Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

-Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Påregnelgi med lokal utbedring i påvente av oppgradering.

-Lav oppbrett av membran rundt rørøpstikk i gulv. Anbefaler sillikonering i påvente av oppgradering.

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

Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Anbefalte tiltak overflater

Løsningen/utførelsen rundt sluk gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sillikonere i overgang gulv/rørøpstikk i gulv.

Med bakgrunn i alder og registrert mangel står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Ingen spesielle avvik registrert på synlig del av sluk, overflater membran kommentert under overflater.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyr: Vannuttak for vaskemaskin, wc, servant i innredning, bereder, stoppekran, og fordeler skap for vann.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Begynnende svelling i nedre del av sideplate innredning, ingen umiddelbar behov for tiltak. Skade i sideplate ved innfestning. Hengsler er løst festet, påregnelig med etterstramming. Avskalling i nedre del av fronter.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skiftet innredning på sikt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekksvifte via yttervegg, tilfredstillende avtrekk ved enkel test.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er utført søk med fuktindikator i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.24 Øvrig: Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med hvit profilert utførelse.

Normal slitasje i overflater og låskasser.

Merknader:

- Det er ikke lufte spalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.
- Dør til våtrom tilslutter karm skjevt.
- Svelling/avskalling i nedre dør til bad.
- Stedvis gjennomslag av kvist i karm.

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje underliggende bolig er oppført med ringmur/ plate i betong.

Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepanler.

Aluminiums port.

Merknader:

-Svinnriss i stedstøpt plate.

-Listverk omliggende port står i og nære plate/terrenget, økt fuktbelastning på treverket.

-Vannmerker/avskalling i gipset vegg omliggende port, ikke egnet.

Det er av takstmann ikke foretatt kontroll mot byggeforskrift og gitt byggetillatelse, ang krav til brann mellom bolig og garasje.

Vedlikehold og levetid som bolig forøvrig.

6.26 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant