



Sjekk gyldighet på rapport

WITSØSVEA TAKST

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Enebolig

Adresse

Flormovegen 4

7525 FLORNES

5035/333/51/0/0/0

Rapportdato

13.11.2024

TG 0  0

TG 1  2

TG 2  14

TG 3  3

TG IU  2

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/51/0/0/0

Befaring utført den 06.11.2024 av:



Einar Richard Øverås
Witsø og Svea Takst AS

Innherredsveien 26
7042 Trondheim

+4790085616
einar@wstakst.no

Tømrersvenn og takstmann med 19 års erfaring fra byggebransjen.

WITSØSVEA TAKST





Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.



Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.



Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.



Tilstandsgradene

TG 0



Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1



Mindre eller moderate avvik

Gis når bygningsdelen har mindre 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



Vesentlige avvik

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3



Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU



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.

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/51/0/0/0



Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.



Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- 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

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.



Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekkning normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig. Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med retningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.



Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.



Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.



Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/51/0/0/0



Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

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.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato.



Om boligen

Adresse: Flormovegen 4 , 7525, FLORNES

Matrikkel: 5035/333/51/0/0/0

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1942 Kilde: Propcloud.no

Tomt: 1 826 m²

Type tomt: BEST. GRUNNEIENDOM

Hjemmelshaver(e): Gunn Jonetta Lundemo

Rekvirent: Selger koordinerte takstmann gjennom megler

Tilstede på befaring: Takstmann og hjemmelshaver

Byggemetode: Enebolig oppført i 2 etasjer over kjeller + loftetasje. Grunnmur oppført i sementblokker dels teglstein og støpt betong. Veggkonstruksjon oppført i en trekonstruksjon over grunnmur. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Taket har saltaksform og er tekket med betongstein over entré, hovedtak er tekket med lakkerte metallplater. Vinduer med 2-lags glass.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i generelt i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at det ble avdekket sprekker og skjevheter på grunnmuren som det vil måtte kreves strakstiltak på. Enkelte 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.

Hindringer på befaringdagen

Boligen inneholdt flere møbler, garderober eller annen inventar som takstmann ikke kunne flytte på. Dette begrenset en full undersøkelse av alle overflater. Tekkingen ble visuelt kontrollert fra bakkenivå da det ikke var etablert tilstrekkelig tilkomst. Kryprom under entré ble ikke inspisert da det ikke var tilkomst på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Boligselger nevner om følgende oppgraderinger: - Etablert drenering på nord og vestveggen i 1994. - Kledning oppgradert tidlig 2000-tallet. - Store deler av vinduer i boligen skiftet ut i 2021. - Taktekking og renner ble skiftet ut i 2016. - Bad og toalettrom fra 2010. - Kjøkkeninnredning fra 2019. - Frittstående garasje oppført i 1992.

Øvrig informasjon om oppdraget

Ingen.



Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m² som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/51/0/0/0

Etasje 1

Primærrom 58 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 58 m ²	BTA 64 m ²
Beskrivelse primærrom Entré, gang m/trapp, kjøkken, spisestue og stue.		Beskrivelse sekundærrom -	

Etasje 2

Primærrom 52 m ²	Sekundærrom 0 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 52 m ²	BTA 57 m ²
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp, bad og tre soverom.		Beskrivelse sekundærrom -	

Loftetasje

Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 16 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 16 m ²	BTA 20 m ²
Beskrivelse primærrom -		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet rom.	

Kjeller

Primærrom 0 m ²	Sekundærrom 46 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 46 m ²	BTA 51 m ²
Beskrivelse primærrom -		Beskrivelse sekundærrom Gang og fire uinnredet rom.	

Totalt areal			
Primærrom 110 m ²	Sekundærrom 62 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 172 m ²	BTA 192 m ²

Merknader om areal: Loftetasje har skråhimling mot yttervegger på flere rom. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Etasje 1			
BRA-i 58 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 16 m ²
Beskrivelse av BRA-i Entré, gang m/trapp, kjøkken, spisestue og stue.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Etasje 2			
BRA-i 52 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Gang m/trapp, bad og tre soverom.	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Loftetasje			
BRA-i 16 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i Uinnredet rom	Beskrivelse av BRA-e -	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Kjeller			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 46 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Gang og fire uinnredet rom.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

Garasje			
BRA-i 0 m ²	BRA-e 69 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 0 m ²
Beskrivelse av BRA-i -	Beskrivelse av BRA-e Garasje.	Beskrivelse av BRA-b -	Beskrivelse av åpent areal -

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/5170/0/0

Sum areal			
BRA-i 126 m ²	BRA-e 115 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 16 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)
BRA 241 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023.



Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

Drenering: Det registreres stedvis grunnmursplast. Manglende topplatt på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak platten. Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Kjeller: Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring. Kapillært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kapillært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring. Kjeller brukes i dag som en grovkjeller. Ved bruksendring av kjeller må tiltak med tanke på fuktsperre i grunn og drenering oppgraderes. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Yttervegger / fasader: Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting er begrenset på grunn av musetting med treklosser. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inn driv av nedbør og kondensering. Ved visuell kontroll av kledningen observeres det stedvis råte og etterslep på velikehold. Utskifting av enkeltbord må påregnes og hyppigere vedlikehold. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Vinduer / dører: Varierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Store deler av vinduer i boligen er skiftet ut. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen på nyere vindu. Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. Ytterdør fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje. TG 1 settes på nyere vindu. Vinduer med 2-lags isolerglass i kjeller fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres manglende beslag rundt vinduer i kjeller. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales. Varierende tilstand på innvendige dører i boligen. Forutom tredører i kjeller som fremstår med slitasje, ble det ikke registrert vesentlige skader utover normal aldringsmessig slitasje på dører i boligen. Noe justeringer av boligens dører må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt da enkelte kniper i karm. TG2 er gitt pga alder/slitasje på kjellervinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Takkonstruksjon: Adkomst til loft er via luke i gang. Taket er oppført som et sperretak, det bemerkes at innside er kledd med vindsperrepapp eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble utført destruktive inngrep forutom visuell kontroll via rørgjennomføringer. Ved visuell kontroll registreres det manglende bruk av dampsperre og mangelfull lufting av takkonstruksjon. Rørgjennomføringer er ikke isolert. Dette er uheldig og kan føre til tidvis kondens med påfølgende skadeutvikling. Det ble avdekket stedvis fuktmerker på loftet, ved fuktsøk på disse stedene ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det anbefales tiltak og ytterligere undersøkelser. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Loft: Takkonstruksjonen er fra byggeår. Ved visuell kontroll registreres det stedvis misfarging og fuktmerker forskjellige steder (ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier. Det registreres fuktmerker ved rørgjennomføring i tak, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Fuktmerker skyldes nok tidvis kondens som følge av manglende isolering av rør og manglende ventilering av konstruksjonen. Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor det ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskifting. Det er heller ikke etablert moderne form for dampsperre mot underliggende 2.etg, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av loftetasje, dette som et forebyggende tiltak.

Taktekking og beslag: Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Det bemerkes mose på tekkingen, dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen. Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader. TG 2 settes på grunn av ukjent alder og mose på tekkingen.

Bad - Totalvurdering av overflater: Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater. TG 2 settes for påviste avvik.

Bad - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tett rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte. Det bemerkes uheldig plassering av vindu i våtsone. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant observeres. Det bemerkes manglende bunnlist i nedre del av plater. Noe som er uheldig og medfører at ved vannsprut direkte på plater så vil vann nå inn i konstruksjon i nedre del av plater. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Bad - Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon: Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt. Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. TG 2 settes for manglende tilluft i rommet. Tilluft er vel så viktig som avtrekk for god luftsirkulasjon inne i rommet. Anbefales etablert.

Bad - Totalvurdering av fuktsøk: Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen. TG 2 settes da vindu er plassert i våtsone. Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Trapp: Trapp i lukket utførelse. Det bemerkes at rekkverk høyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstiller den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen. TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

VVS: Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller. Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken. Ved visuell kontroll av rørføringer i kjeller registreres det manglende isolering av rør, noe som er uheldig og kan føre til frostskafer med påfølgende skadeutvikling. Tiltak anbefales. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år. TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Frittstående garasje: Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket. Dobbeltgarasje oppført i 1991. Bygningen er oppført over støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte stålplater. To stk garasjeporter av typen leddport av tre med motor. Garasje er visuelt kontrollert uten at det ble registrert vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Garasje fremstår i bruksmessig stand. Periodisk vedlikehold må påregnes.

Grunnmur / fundamenter: Grunnmur oppført i sementblokker dels teglstein og støpt betong. Ved visuell kontroll av grunnmur registreres det flere sprekkdannelser og skjevheter som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren har større setninger/skader. Sprekker i grunnmuren er også uheldig med tanke på når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekken. Skaden vil derfor utvikle seg. Det registreres skader som følge av jordtrykk/tele noe som vurderes å ha svekket den konstruksjonsmessige bæreevnen. Strakstiltak for å sikre konstruksjonen må påregnes. TG 3 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Terrasse: Terrasse er oppført over trykkimpregnerte tresøyler rett ned i grunn. Det registreres store retningsavvik, dette skyldes nok manglende fundamentering i grunn. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold. TG 3 settes da det registreres store retningsavvik. Oppretting av terrasse er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Etasjeskiller/gulv på grunn: Etasje 1 Det ble ved nivvelering med krysslaser mellom spisestue og stue registrert et måleavvik på 60 mm. Ved nivvelering på tvers av spisestue ble det registrert et måleavvik på 30 mm. Etasje 2 Ved nivvelering på tvers av boligen igjennom soverom og gang trapp registreres et måleavvik på 47 mm. Ved nivvelering på langs rommet på det største soverommet registreres et måleavvik på 30 mm. Rystelser i bjelkelaget registreres, ved visuell kontroll i 1 etasje observeres det heng i åpninger mellom rom. Skjevheter må ses i sammenheng med tidligere nevnte avvik som ble avdekket på grunnmuren. Ytterligere undersøkelser er påregnelig. Skjevheter må ses i sammenheng med tidligere undersøkelser og overvåking over tid er påregnelig. TG 3 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Kryprom under entré: Tilstandsgrad er ikke satt da det ikke var tilkomst på befaringsdagen. Det anbefales etablert tilkomst og ytterligere undersøkelser for full visshet om tilstand kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Piper / ildsteder: Det er ikke etablert ildsted i boligen. Pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt da den ikke er i bruk lenger. Ved etablering av ildsted i boligen anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Nei

Kommentar:

-

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Nei

Kommentar:

Egenerklæring er ikke fremvist.

Når ble egenerklæringen signert?

-

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er ikke kontrollert opp mot kommunepakken.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Kommentar:

Det er ikke lagt frem midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligen.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?

Ja

Kommentar:

Det ene soverommet oppfyller ikke dagens krav til volum. Det kreves volum på minst 15 kubikkmeter for at rom skal defineres som soverom. Ved normal takhøyde på 2,40 meter vil det si en grunnflate på minimum 6,25 kvm.

Her vurderes fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes, vurderer man om det er sprekker, riss, avskalling, skjevheter eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type fundament/grunnmur:

Blokker, Støpt grunnmur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Ja

Kommentar:

Det registreres flere store sprekkdannelser rundt grunnmuren. Mur på vestvegg har store skjevheter.

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Grunnmur oppført i sementblokker dels teglstein og støpt betong. Ved visuell kontroll av grunnmur registreres det flere sprekkdannelser og skjevheter som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning. Grunnmuren har større setninger/skader. Sprekker i grunnmuren er også uheldig med tanke på når kulden kommer vil vannet fryse og utvide sprekken. Skaden vil derfor utvikle seg.

Det registreres skader som følge av jordtrykk/tele noe som vurderes å ha svekket den konstruksjonsmessige bæreevnen. Straktiltak for å sikre konstruksjonen må påregnes.

TG 3 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 100.000 – 300.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20-60 år.

Her vurderes funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid. Kontroller fallforhold fra grunnmur og annet som hindrer vannet i å renne bort fra boligen.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Drenering opplyses å være etablert for 30 år siden, da ble det etablert drenering på nord og vestveggen.

Kan arbeidet som er gjort dokumenteres?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplust?

Ja

Kommentar:

Det registreres stedvis grunnmursplast. Manglende topplust på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Nei

Kommentar:

Det registreres helling inn mot grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

-

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det registreres stedvis grunnmursplast. Manglende topplust på utvendig knotteplast ble avdekket. Ved snøsmelting og slagregn vil fukt finne veien bak plasten.

Tidvis kapillært opptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre under støpt gulv på etableringstidspunktet. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Tiltak for redrenering kan ikke utelukkes.

Levetid:

! Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1-5 år.

! Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20-60 år.

5

Kryprom under entré

TG IU 

Her vurderes overflater og tilliggende konstruksjoner. Det kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep i bygningsdeler av organiske materialer herunder bjelkelaget, bunnsvillen og andre skadeutsatte steder. Se også etter delaminering og avskalling ved betong, gassbetong eller lettbetong. Luftfuktighet, luftgjennomstrømning og fuktsperre mot grunn vurderes også.

Er krypkjeller inspisert?

Nei

Kommentar:

Ingen tilgang på befaringsdagen.

Er krypkjelleren ventilert?

Nei

Kommentar:

Det ble ikke registrert ventiler på utsiden.

Foreligger det fuktsperre på grunn?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at det er støpt betong i grunn med fuktsperre under.

Totalvurdering av krypkjeller**Kommentar:**

Tilstandsgrad er ikke satt da det ikke var tilkomst på befaringsdagen. Det anbefales etablert tilkomst og ytterligere undersøkelser for full visshet om tilstand kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for full visshet om tilstand og inspeksjonsmuligheter da kryprom er å betrakte som en risikokonstruksjon.

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/51/0/0/0

Her vurderes (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det utføres hulltaking der dette anses som nødvendig. Dersom det ikke tas hull, skal det opplyses om årsaken til dette og rommet skal i stedet fuktkontrolleres med egnet fuktmåleverktøy.

Er det påforede yttervegger?

Nei

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Nei

Er det synlige tegn til fukt?

Ja

Kommentar:

Synlig tegn til fukt ved visuell kontroll. Det er saltutslag på fritt eksponerte murflater noe som indikerer fuktvandring.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Nei

Kommentar:

Hulltaking er ikke utført da vegger er av betong. Fuktsøk i betong krever boring og overvåking tid.

Er rommet ventilert?

Nei

Kommentar:

Mangelfull ventilering av kjeller.

Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Det er påvist indikasjoner på fuktgjennomtrenging i kjellergulv og grunnmur. Det er saltutslag på vegger noe som indikerer fuktvandring.

Kappilært fuktopptrekk vil forekomme da det ikke var normal praksis med fuktsperre i grunn på etableringstidspunktet. Det ble ved fuktsøk indikert forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger noe som er tegn på kappilært fuktopptrekk men det kan heller ikke utelukkes begynnende svikt i utvendig fuktsikring.

Kjeller brukes i dag som en grovkjeller. Ved bruksendring av kjeller må tiltak med tanke på fuktsperre i grunn og drenering oppgraderes.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Unngå lagring av organiske materialer direkte mot vegger og gulv.

Her vurderes om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert. Det vurderes også om tegn til svikt/skader i bærende konstruksjoner. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Yttervegger er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Kledning ble skiftet tidlig 2000-tallet.

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Ja

Kommentar:

Noe tilløp til råte observeres stedvis på kledningen.

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Nei

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Utvendige fasader er kledd med stående tømmermannskledning. Bygget etter de forskrifter og normer som var gjeldene på oppføringstidspunktet. Konstruksjonsoppbyggingen er dårligere enn dagens krav. Lufting er ikke iht. dagens anbefalte løsninger, men de løsninger som var vanlig ved byggeår. Lufting er begrenset på grunn av musetetting med treklosser. Lufting av kledning er viktig da manglende lufting kan forårsake fuktskader i veggen pga sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Ved visuell kontroll av kledningen observeres det stedvis råte og etterslep på velikehold. Utskifting av enkeltbord må påregnes og hyppigere vedlikehold. I den forbindelse anbefales det en kontroll av bakenforliggende konstruksjon for eventuelle følgeskader.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Det må påregnes utskiftninger og vedlikehold i tiden som kommer.

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling av ytterkledning er 10-12 år. Normal levetid (utskifting) for panel fra 40 - 60 år.

⚠ Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40-80 år.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer

Trekarmsvinduer med 2-lags glass.

Generell beskrivelse av dører

Isolert ytterdør.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er registrert datostempler fra: 2010, 2011, 2018 og 2019

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Variierende tilstand på vinduer og dører i boligen. Store deler av vinduer i boligen er skiftet ut. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen på nyere vindu.

Ved enkel funksjonstest av ytterdør fungerte lukke- og låsemekanisme som normalt. Det ble ikke registrert skader eller tegn til "kniping" i karm. ytterdør fremstår i normalt god stand med normal brukslitasje.

TG 1 settes på nyere vindu.

Vinduer med 2-lags isolerglass i kjeller fremstår med elde og slitasje for alder. Det registreres manglende beslag rundt vinduer i kjeller. Enkelte vinduer tar i karm og anbefales justert. Det registreres harde pakninger med påfølgende nedsatt tettefunksjon. Det ble ikke observert punkterte glass men det er tidvis vanskelig å påvise. Med tanke på alder er risikoen for dette økende i tiden som kommer. Løpende observasjoner anbefales.

Variierende tilstand på innvendige dører i boligen. Forutom tredører i kjeller som fremstår med slitasje, ble det ikke registrert vesentlige skader utover normal aldringsmessig slitasje på dører i boligen. Noe justeringer av boligens dører må påregnes for at de skal gå friksjonsfritt da enkelte kniper i karm.

TG2 er gitt pga alder/slitasje på kjellervinduer og dører, vedlikehold/utskifting av vinduer/dører må påregnes i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

⚠ Normal tid før vedlikehold av trevindu er 2-6 år.

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

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

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

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Ja

Kommentar:

Terrasse har synlige setninger. Ved nivvelering med krysslaser ble det registrert et retningsavvik på 90 mm.

Er det etablert rekkverk?

Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?

Nei

Kommentar:

Rekkverk ble målt til å være 81 cm som er lavere enn referansenivået.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekking?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse er oppført over trykkimpregnerte tresøyler rett ned i grunn. Det registreres store retningsavvik, dette skyldes nok manglende fundamentering i grunn. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonen er noe værslitt og bærer preg av noe etterslep på vedlikehold.

TG 3 settes da det registreres store retningsavvik. Oppretting av terrasse er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 10.000 – 50.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠️ Normalt intervall for overflatebehandling av verandaer/terrasser i tre er 5-9 år.

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Saltak

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Er det synlige tegn til skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Ved visuell kontroll ifra bakkenivå registreres det noe svai i mønet. Visuell kontroll på loftetasje ble vanskelig å visualisere da det er etablert vindsperreapp på innsiden.

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Adkomst til loft er via luke i gang. Taket er oppført som et sperretak, det bemerkes at innsiden er kledd med vindsperreapp eller lignende. Det gjøres oppmerksom på at det ikke ble utført destruktive inngrep forutom visuell kontroll via rørgjennomføringer.

Ved visuell kontroll registreres det manglende bruk av dampsperre og mangelfull lufting av takkonstruksjon.

Rørgjennomføringer er ikke isolert. Dette er uheldig og kan føre til tidvis kondens med påfølgende skadeutvikling. Det ble avdekket stedvis fuktmerker på loftet, ved fuktsøk på disse stedene ble det ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det anbefales tiltak og ytterligere undersøkelser.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. Det kontrolleres også om lufting av konstruksjonen er ivarettatt der dette er mulig. Inspeksjonen av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra kaldloft/ knekott/ inspeksjonsluker der hvor dette er tilgjengelig. Innredet loft/lukket takkonstruksjon kontrolleres kun innvendige overflater.

Er loftet innredet?

Nei

Er det foretatt endringer etter byggeår?

Nei

Er konstruksjonen inspisert?

Ja

Er det funnet avvik ved inspeksjon? (F.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)

Ja

Kommentar:

Det ble avdekket stedvise fuktmerker. Det registreres ekskrementer etter mus.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?

Ja

Kommentar:

Mangelfull ventilering av konstruksjonen.

Totalvurdering av loft**Kommentar:**

Takkonstruksjonen er fra byggeår. Ved visuell kontroll registreres det stedvis misfarging og fuktmerker forskjellige steder (ved fuktsøk ble det ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Det registreres fuktmerker ved rørgjennomføring i tak, ved fuktsøk ble det ikke indikert forhøyede fuktverdier. Fuktmerker skyldes nok tidvis kondens som følge av manglende isolering av rør og manglende ventilering av konstruksjonen.

Begrenset ventilering må ses i sammenheng med datidens byggeskikk hvor det ikke var vanlig å lage luftespalter i slike konstruksjoner. Videre ble ikke bolighus oppført med nåtidens fokus på tetthet slik som i dag, konstruksjonen har derfor trolig en del naturlige utettheter som sørger for en viss luftutskiftning. Det er heller ikke etablert moderne form for dampsperre mot underliggende 2.etg, noe som gjør at man vil ha større grad av luftlekkasje fra oppholdsrom opp mot loft.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner. Med bakgrunn i ovenfornevnte og alder på konstruksjonen anbefales det regelmessig kontroll av loftetasje, dette som et forebyggende tiltak.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Tekkingen ble skiftet ut i 2016.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Lakkerte stålplater

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

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at det er etablert snøfanger bare på den ene siden, det anbefales etablert på begge sider med tanke på fordeling av vekt.

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Det gjøres oppmerksom på at tekkingen ble visuelt kontrollert i fra bakkenivå da det ikke var etablert tilkomst på befaringsdagen. Taket er tekket med lakkerte metallplater. Heldekkende pipebeslag, fastmonterte stigetrinn og Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte plater observeres på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til aktive lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert.

Levetid:

⚠ Normal tid før omlegging profilerte stålplater på tak er 30-50 år.

⚠ Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

⚠ Forventet levetid på vindski/vannbord i tre 15-25 år.

Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Gjennomføringer i taktekkingen kontrolleres fra innsiden der dette er mulig. Tilstand på vindskier kontrolleres i forhold til materialvalg, skader og råte. Er det etablert fastmonterte stigetrinn? Er det heldekkende beslag på pipegjennomføringen? Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg. Vurderingen baseres fra bakkenivå med mindre det er sikkerhetsmessig forsvarlig å kontrollere på taket.

Er det gjennomført arbeid etter opprinnelige byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent alder.

Inspisert fra:

Utvendig bakkenivå

Taktekking:

Betongstein

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

Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Ja

Kommentar:

Noe etterslep på vedlikehold registreres nede ved raftkasse.

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket er tekket med betongtakstein. Taket fremstår som tett og i solid utførelse. Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Undertak er ikke kontrollert. Ingen tegn til lekkasjer ved visuell kontroll av himling i loftsetasjen. Det bemerkes mose på tekkingen, dette anbefales fjernet da mose forringer levetiden på tekkingen.

Det anmerkes mosegrodd tak, utover dette ble det ikke observert tegn til lekkasjer eller skader.

TG 2 settes på grunn av ukjent alder og mose på tekkingen.

Levetid:

Forventet levetid på betongtakstein er 50-70 år.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Våtromsbelegg på gulv, våtromsplater på vegg. Takplater i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Selger opplyser at badet er fra 2010.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?

Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader, riss, slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?

Ja

Kommentar:

Det bemerkes at vindu er uheldig plassert i våtsone. Forholdet medfører risiko for fuktskader på vinduet og i veggkonstruksjonen. Ufagmessig skjøting av gulvbelegg observeres. Baderomsplater er ikke lagt i henhold til leggeanvisning fra produsent. Det bemerkes feil oppbygging av badet ved visuell kontroll via hulltaking, det er benyttet dampspærre mot bad. Noen småskader observeres på veggplater i nedre del. Det bemerkes knirk i gulvet.

Er det fall til sluk?

Nei

Kommentar:

Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det registreres tilnærmet flatt fall. Dørterskel er hevet og belegg er ført opp med oppbrett slik at lekkasjesikring vurderes å være ivaretatt.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater.

TG 2 settes for påviste avvik.

Levetid:

⚠ Antatt normal forventet levetid for baderomspanel er 10-20 år.

⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?

Ja

Kommentar:

Noe begrenset tilkomst da dusjkabinett er plassert over. Sluket er et plastsluk.

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2 

Kommentar:

Gulvbelegg er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføringer i gulv / vegg og dette medfører økt risiko for lekkasjer. Vinylbelegget er lagt under klemring i sluk. Det gjøres oppmerksomt på at gjennomføringer av vann og avløp i gulvbelegget ikke er en anbefalt løsning og at dette må kontrolleres ofte.

Det bemerkes uheldig plassering av vindu i våtsone. Det er våtromspanelet som fungerer som tettesjikt på veggene. Manglende tetting rundt rørgjennomføringer i vegg under servant observeres. Det bemerkes manglende bunnlist i nedre del av plater. Noe som er uheldig og medfører at ved vannsprut direkte på plater så vil vann nå inn i konstruksjon i nedre del av plater.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Levetid:

- ⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for våtromspanel er 10-20 år.
- ⚠ Antatt normal forventet levetid for gulvbelegg på våtrom er 15-35 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone. Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter på vegg. Det er ingen tegn til tilluft til våtrommet.

Sanitærutstyr:

Dusjkabinett, Gulvmontert toalett, Innredning med servant, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp)

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon



Kommentar:

Ingen vesentlige skader utover normal brukslitasje observeres på innredningen eller sanitærutstyret. Toalettet er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer normalt.

Vannrør av kobber og avløp av plast. Ingen lekkasje var å se på besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert.

TG 2 settes for manglende tilluft i rommet. Tilluft er vel så viktig som avtrekk for god luftsirkulasjon inne i rommet. Anbefales etablert.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

⚠ Antatt normal levetid for kobberør 25-50 år.

⚠ Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?

Ja

Kommentar:

Det er utført hulltaking mot våtrommets vanninnstallasjon der det er antatt størst risiko for eventuelle vannlekkasjer/fuktskader. Hullet er utført fra tilstøtende rom på baksiden av våtrommets fuktsikring. Ingen forhøyede fuktverdier funnet. Det bemerkes feil oppbygging av badet, det er benyttet dampspærre mot bad.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk



Kommentar:

Badet belastes ikke med vann direkte på overflater. Fuktsøk ga ingen negative fuktutslag. Visuell kontroll av overflater ga ingen erfaringsmessige tegn til svikt og badet vurderes å være tørt og fri for fukt inne i konstruksjonen.

TG 2 settes da vindu er plassert i våtsone. Avvik (feil utførelse) avdekket, men ikke konstatert fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurderer fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:

Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Ja

Kommentar:

Pipe er ikke i bruk, den er stengt igjen.

Totalvurdering av piper/ildsteder**Kommentar:**

Det er ikke etablert ildsted i boligen. Pipe er formelt ikke vurdert eller røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feiervesen vedrørende funksjonalitet/ kvalitet. Vurdering av peisen ligger utenfor takstmannens kompetanse. Tilstandsgrad er ikke satt da den ikke er i bruk lenger.

Ved etablering av ildsted i boligen anbefales det at fagmann foretar kontroll av peisen og av pipeløpet.

Levetid:

Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:

Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Generelt store skjevheter i alle etasjer. Det bemerkes knirk flere steder i boligen.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Etasje 1

Det ble ved nivvelering med krysslaser mellom spisestue og stue registrert et måleavvik på 60 mm. Ved nivvelering på tvers av spisestue ble det registrert et måleavvik på 30 mm.

Etasje 2

Ved nivvelering på tvers av boligen igjennom soverom og gang trapp registreres et måleavvik på 47 mm.

Ved nivvelering på langs rommet på det største soverommet registreres et måleavvik på 30 mm. Rystelser i bjelkelaget registreres, ved visuell kontroll i 1 etasje observeres det heng i åpninger mellom rom.

Skjevheter må ses i sammenheng med tidligere nevnte avvik som ble avdekket på grunnmuren. Ytterligere undersøkelser er påregnelig. Skjevheter må ses i sammenheng

Ytterligere undersøkelser og overvåking over tid er påregnelig.

TG 3 settes for ovennevnte observasjoner. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat:

Tiltak mellom 50.000 – 100.000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

Trapper kontrolleres i forhold til skader, slitasje, lysåpning, trinn, rekkverk og barnesikring vurderes i henhold til gjeldende lovverk.

Er det tilstrekkelig høyde på rekkverk og generell sikring av trapp (mellom trinn og lysåpning i rekkverk)?

Nei

Kommentar:

Manglende håndløper på vegg. Lysåpninger (13-14cm) i rekkverk er for store. Rekkverk er for lavt. (82 cm)

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trapp i lukket utførelse. Det bemerkes at rekkverkhøyde og lysåpninger på trappen ikke oppfyller dagens krav. Åpninger i rekkverk og trapp anbefales ikke og overstige 10 cm, dette med bakgrunn i sikkerhet vedrørende barns bruk av trapp. På grunn av trappens alder tilfredsstillende den ikke dagens krav for høyde av rekkverk og barnesikring. Noe slitasje registreres på trappen.

TG 2 settes for ovennevnte observasjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Normalt intervall for maling/lakkering av innvendig trapp er 5-9 år.

⚠ Normal forventet levetid på trapp i tre 15-30 år.

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?

Ja

Kommentar:

Noe svellinger observeres stedvis på innredningen. Fuktsøk ga ingen forhøyede fuktverdier. Det bemerkes manglende fuktsikring under benkeplate over oppvaskmaskin som skal hindre fuktopptrekk i benkeplate. Anbefales etablert.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er etablert mekanisk avtrekk i egen kanal gjennom yttervegg.

Generell beskrivelse av innredning

Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate. Flis på vegg over benkeplate.

Integreerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platetopp, Stekeovn, Mikrobølgeovn, Ventilator

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Nei

Kommentar:


Det er ikke etablert noen av delene. Dette er på generelt grunnlag anbefalt for å ivareta sikkerhet mot evt brann og vannlekkasjer.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Vannrør av kobber og plastavløp. Ingen lekkasjer ble avdekket på lett synlige rørføringer. Det bemerkes at automatisk vannstopper og komfyrvakt ikke er etablert. Anbefales etablert som et sikkerhetstiltak. TG 2 på dette.

Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjon. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?

Ja

Kommentar:

Ukjent.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Kommentar:

-

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner

Varmepumpe

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Nei

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Berederen er datert 2010 og rommer 198 liter. Det bemerkes at evt lekkasjevann vil kunne føre til skader på innvendig konstruksjon. Det anbefales tiltak rundt og under bereder slik at evt lekkasjevann føres til et sikkert sted.

Totalvurdering av VVS

Kommentar:

Vannrør av kobber og avløp av plast/soil. Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer. Rør- og avløpsanlegget fungerte ved en enkel test av dette på stedet. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi. Dette ble ikke rekvirert. Stengekran for tappevannet er etablert i kjeller.

Boligens rom er naturlig ventilert med spalteventiler på vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Ved visuell kontroll av rørføringer i kjeller registreres det manglende isolering av rør, noe som er uheldig og kan føre til frostskafer med påfølgende skadeutvikling. Tiltak anbefales.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre vannrør av kobber kan over tid få svekkelser innvendig (groptæring). Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av rørstrekk, bend og eventuelle skjøter på vannrør som er over 30 år.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder på eldre rør og avløps installasjoner, som har oppnådd forventet normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

En utvidet gjennomgang av røranlegget anbefales.

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygnings sakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekk at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:

Automatsikring

Hvor er sikringskapet lokalisert?

Sikringskapet er plassert i trappegang 2 etasje.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på målerbytte og bytte av sikringskap med 8 kurser, ny kurs til varmepumpe.

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Selger informerer at sikringene ikke løses ut.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Selger informerer om at det ikke er kjennskap til dette.

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?**

Ja

Kommentar:

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker.

Øvrig info:

Det er utført en forenklet vurdering etter forskrift uten at det er satt tilstandsgrad. Dette på grunn av manglende kompetansekrav for vurdering og tilstandsetting. Det gjøres oppmerksomt på at anlegget kan ha skjulte feil og mangler som undertegnede ikke kunne sett eller vurdere.

Det anbefales at el-anlegget på generelt grunnlag undersøkes av godkjent elektriker/ el-takstmann. En hver eier eller bruker har til en hver tid ansvarlig for det elektriske anlegget

21

Frittstående garasje

TG 2 

De enkelte bygningsdeler sjekkes på tilsvarende måte som for boligen, og det skal gis en helhetsvurdering. Sjekk spesielt fuktinnslag. Vurder helheten i forhold til skjevhet, stabilitet.

Totalvurdering av bygget**Kommentar:**

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier. Alder/slitasje, skadesymptomer, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Dobbelgarasje oppført i 1991. Bygningen er oppført over støpt plate på mark, Veggkonstruksjon er oppført i vanlig bindingsverk av tre. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Taket har saltaksform og er tekket med profilerte stålplater. To stk garasjeporter av typen leddport av tre med motor.

Garasje er visuelt kontrollert uten at det ble registrert vesentlige avvik utover normal aldringsmessig slitasje. Garasje fremstår i bruksmessig stand. Periodisk vedlikehold må påregnes.

FLORMOVEGEN 4 - 5035/333/51/0/0/0