



Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Fritidsbolig

Adresse

Fyrieggvegen 124

3660 RJUKAN

4026/120/308/0/0/0

Rapportdato

02.09.2024

TG 0		2
TG 1		24
TG 2		3
TG 3		0
TG IU		0

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Befaring utført den 27.08.2024 av:



Tommy Heggekroken
Skien Takst AS

Luksefjellvegen 64
3716 Skien

+4791814074
tommy@skientakst.no



Sertifisert takstmann på verdi og og tilstandsanalyse av boliger. Byggmester siden 2016, og fagbrev som tømmer siden 1998.





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 Byggforskserien 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.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0



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 takteking 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 rettningsmålere 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.



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: Fyrieggvegen 124 , 3660, RJUKAN

Matrikel: 4026/120/308/0/0/0

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2018.

Tomt: 1 062.20 m²

Hjemmelshaver(e): Emil Eriksrød

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Kun takstmann

Byggemetode: Boligen er fundamentert på sprengstein og har fundament av betong. Grunnmur av Thermomur og Jackon elementer. Bindingsverk av tre med skrått tak med undertak av helsveiset Sarnafil tekket med tretak av Sibirsk lerk.

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Privat

Overordnet faglig vurdering:

Boligen fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Boligen er 6 år gammel og det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Hindringer på befaringdagen

Ingen hindringer på befaringdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Nei

Øvrig informasjon om oppdraget



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 begrensinger som rekkverk ol.

FYREGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

1. etasje			
Primærrom 95 m ²	Sekundærrom 12 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 107 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken gang og soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod/lagringsrom.	
Underetasje.			
Primærrom 50 m ²	Sekundærrom 34 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 84 m ²	BTA 0 m ²
Beskrivelse primærrom Hall, gang, badstue, bad, vaskerom og 3 soverom.		Beskrivelse sekundærrom Bod og garasje.	
Totalt areal			
Primærrom 145 m ²	Sekundærrom 46 m ²	BRA (P-ROM + S-ROM) 191 m ²	BTA 0 m ²

Merknader om areal: Boligen er målt opp på best mulig måte med laser etter "NS 3940:2012" og "Takseringbransjens retningslinjer for arealmåling 2014". På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Boligen er utfordrende og måle opp med avstanslaser og avvik kan forekomme.

1. etasje.			
BRA-i 107 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 70 m ²
Beskrivelse av BRA-i Stue, kjøkken gang og soverom og bod/lagringsrom.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Underetasje.			
BRA-i 84 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal (TBA) 10 m ²
Beskrivelse av BRA-i Hall, gang, badstue, bad, vaskerom og 3 soverom, bod og garasje.	Beskrivelse av BRA-e	Beskrivelse av BRA-b	Beskrivelse av åpent areal Terrasse.

Sum areal			
BRA-i 191 m ²	BRA-e 0 m ²	BRA-b 0 m ²	Åpent areal 80 m ²

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)			
BRA 191 m ²			

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Boligen er utfordrende og måle opp med avstanslaser og avvik kan forekomme.

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0



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.

3

Bygningsdeler med TG 2

TG 2

Våtrom 1. etasje. - Totalvurdering av overflater: Fall fra topp flis vet dør til topp slukrist er noe under forskriftskravene som er 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist. Som et tiltak har det i følge tidligere salgsoppgave blitt gjort utbedringer ved at tettesjiktet er ført opp på dørterskel. tettesjiktet skal være dekket av fugemasse. Badet fungerer med dagens løsning ved normalt bruk. men vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Sluk må jevnlig renholdet slik at det er åpent. Fliser på vegg og himling fremstår uten skader og avvik. TG-2 gis på grunn av avvik på fallforhold på gulv.

Våtrom U etasje. - Totalvurdering av overflater: Det settes TG-2 på overflater på grunn av at høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er under 25 mm, men det bemerkes at rommet fungerer med dagens tilstand da det er hjelpesluk på badet, og vann vil renne til sluk ved en større vannlekkasje. Det ble ikke påvist riss, sprekker eller bom (hulrom) under flis, og overflater i himling fremstår uten skader og avvik. Tiltak: Det må påses at sluk blir jevnlig rengjort for å sikre at slukene er åpne hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Trapp: Trappen har trinn i eik og spileledning av eik på veggen i trappeløpet. Trappen fremstår uten knirk og har minimal slitasje. TG-2 settes på grunn av manglende håndløper på vegg.

0

Bygningsdeler med TG 3

TG 3

0

Bygningsdeler med TG IU

TG IU

1

Dokumentasjon

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

Nei

Kommentar:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeider foruten elektrisk anlegg.

Er selgers egenerklæring kontrollert?

Ja

Når ble egenerklæringen signert?

21.08.2024

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?

Boligens planløsning og ulovlighetsmangler er kontrollert opp mot kommunepakken. Siste godkjente bygningstegninger er fra og samsvarer med dagens utforming av boligen.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Ja

Kommentar:

Fet er fremlagt ferdigattest datert 15.10.2018.

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

Nei

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:

Thermomur

Er det synlige sprekker/riss, skader eller skjevheter?

Nei

Totalvurdering av grunnmur og fundament**Kommentar:**

Fundament og grunnmur er ikke synlig. Grunnmuren er kledd inn med fasadeplater.

Det ble ikke gjort observasjoner som tyder på at det er feil eller svikt i konstruksjonen, og bygget er fundamentert på sikker grunn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Bilde:

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?

Nei

Er det synlig grunnmursplast og topplister?

Nei

Kommentar:

Det er ikke synlig grunnmursplast og topplister da grunnmuren er kledd med fasadeplater. Bilder fra oppføringen viser imidlertid at det er benyttet grunnmursplast på grunnmuren mot terreng.

Er det terrengfall fra grunnmur?

Ja

Er takvann ledet bort fra bygning?

Ja

Kommentar:

Drenering er ikke synlig men i følge tidligere salgsoppgave informerer forrige eier at det er lagt avløp/drenering fra fylling bak bygget og ut i terrenget foran bygget.

Totalvurdering av drenering**Kommentar:**

Det ble ikke påvist forhold som tilsier at det er feil eller svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

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

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?

Ja

Kommentar:

Innvendige vegger er påforet og kledd innvendig.

Er det oppforede gulv?

Nei

Er det etablert fuktsikring?

Ja

Er det synlige tegn til fukt?

Nei

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

Ja

Kommentar:

Det ble boret hull og målt med fuktindikator i veggen uten å påvise fuktighet i veggen.

Er rommet ventilert?

Ja

Kommentar:

Det er ventiler i tak på soverom.

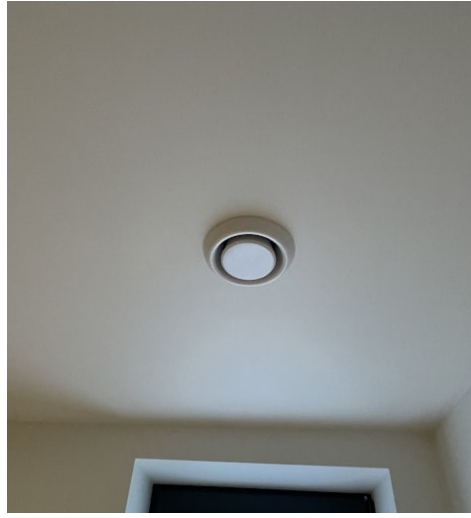
Totalvurdering av rom under terreng**Kommentar:**

Rom i underetasjen er helt igjennkledde med plater. Ved tilfeldige stikktagninger med fuktsøker og visuell kontroll ble det ikke avdekket tegn til fukt eller øvrige skader i rom under terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Bilde



Her vurderes forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er forstøtningsmuren tilstrekkelig etablert?

Ja

Bilde



Totalvurdering av forstøtningsmuren

Kommentar:

Forstøtningsmur av naturstein. Muren er ca 0,5 meter høy og er bygd opp av solide steinblokker. Det er ikke tegn til utglidning og muren anses som tilstrekkelig etablert.

7

Radonsikring

TG 1



Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?

Nei

Kommentar:

Det er ikke gjort radonmålinger i boligen.

Totalvurdering av radon

Kommentar:

Bygget er utført med radonsikring og det er i følge tidligere salgsoppgave etablert radonbrønner på hver side av hytten som går til avlufting i topp vegg på baksiden av hytten.

8

Geologiske forhold

Her vurderes om boligen ligger i et område med flom og skredfare. Dette kan sjekkes opp mot NVE kartdata. Takstmannen foretar ikke geologiske undersøkelser på stedet da dette krever spesialkompetanse.

Skred

Sikker plassering mot skred?

Ja

Flom

Sikker plassering mot flom?

Ja

Byggegrunn:

Stein

FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

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?

Nei

Fasade

Stående trekledning

Er det synlige sprekker / riss / skjevheter / setninger?

Nei

Er det observert fuktskade / sopp / råte?

Nei

Musetetting?

Ja

Lufting av kledning?

Ja

Totalvurdering av yttervegger**Kommentar:**

Yttervegger er kledd med Sibirsk lerk og det er observert luftespalte bak kledningen nede og i toppen av kledningen.

Det ble ikke påvist forhold som krever umiddelbare tiltak, men det er observert stedvis manglende lufting i bunn av kledningen, og åpning bak kledningen hvor mus kan trenge inn.

Det anbefales å påse at kledningen tilstrekkelig luftet og at det blir montert sperre med luftehull der mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Det settes TG-1 på yttervegger da dette gjelder stedvis.

Kledning fremstår uten skader.

Levetid:

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

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

Bilde



Tett bak kledning. Kledningen er luftet i toppen.

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduernes 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

Vinduer av aluminium med 3-lags glass fra byggeår.

Generell beskrivelse av dører

Alluminiumsdører fra byggeår. Ytterdør og terrassedør med 3-lags glass, og tett dør til garasje. Garasjeport av treverk med tettelist i bunn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?

Nei

Ble det registrert punkterte glass?

Nei

Totalvurdering av vinduer / dører**Kommentar:**

Vinduene er i følge tidligere salgsoppgave selvvaskende, og har en glassoverflate som reduserer varmegjennomgang. Det ble ikke påvist tegn på skader eller feil med åpne og lukkemekanismen på vinduer og dører.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

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

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:

Terrasse

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?

Nei

Er det etablert rekkverk?

Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?

Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse**Kommentar:**

Terrasse i underetasje:

Terrasse med trebjelkelag og terrassebord av impregnert treverk. Rekkverk av impregnerte trestoløer og liggende metallrør. Det er ikke krav til rekkverk da gulvhøyden er under 0,5 meter over terreng, men det bemerkes at det er for store åpninger i rekkverket. Det skal ikke være større åpninger enn 10 cm i rekkverk slik at ikke barn kan sette seg fast i rekkverket. Terrassen fremstår uten tegn til skader eller feilkonstruksjon.

Terrasse fundamentert på pukk med bjelkelag og terrassebord av impregnert treverk.

Det er ikke krav til rekkverk da gulvhøyden er under 0,5 meter.

Terrassen fremstår uten tegn til skader eller feilkonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Kommentar:

Åpninger i rekkverk i underetasje bør minskes til under 10 cm.

Levetid:

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

⚠️ Gjennomsnittlig levealder impregnert materialer er 20-30 år.

Bilde



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 dette er tilgjengelig.

Takkonstruksjon:

Pulttak

Inspisert fra:

Via stige, Utvendig bakkenivå

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

Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon**Kommentar:**

Sperrekonstruksjon av treverk opplaget på yttervegger. Konstruksjonen er en lukket sperrekonstruksjon uten mulighet for inspeksjon, men i følge tidligere salgsoppgave er følgende nevnt:
Vindtetting av diffusjonåpen (pustende) duk, foret opp med 48 mm lekker kledd med 18 mm taktro. Lufting mellom vindtett duk og taktro som er helsveiset med Sarnafil.
Det ble ikke observert tegn til svanker eller tegn på feilkonstruksjon.

Bilder

Bilder



Lufteventil for lufting av takkonstruksjonen.

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?

Nei

Inspisert fra:

Via stige

Taktekking:

Annet

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

Nei


Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk?

Nei

Totalvurdering av taktekking og beslag**Kommentar:**

Taket er tekket med bordkledning av Sibirsk lerk, undertaket er helsveiset Sarnafilmmembran, og er ikke synlig for inspeksjon. Det foreligger ikke opplysninger om lekkasjer eller at det har vært problemer med taktekkingen. Bordkledning har en forventet levetid på 30 år, og utskiftninger og reparasjoner må påregnes etter 15 år.

Levetid:

 Normalt forventet levetid på underliggende membran: 30 år.

Bilde

Her vurderes om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade e.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå. Innvendige nedløp på flate tak vurderes ikke da dette normalt er skjult i vegg/sjakt e.l.

Type renner/nedløp:

Annet

Totalvurdering av renner og nedløp**Kommentar:**

Det er opplyst at det er takrenner av finer med helsveiset dobbel Sarnafilduk. Nedløpsrør er ikke synlig og er ikke inspisert.

Det er i følge tidligere salgsoppgave montert selvregulerende varmekabler med følere i forhold til temperatur.

Det ble ikke påvist tegn på lekkasjer på observert sted, men det anbefales å jevnlig inspisere rennene da de er plassert på utsted sted for vannlekkasjer og regnes som en risikokonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

Levetid:

⚠ Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5-15 år.

⚠ Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25-35 år.

Bilde

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er flis på gulv og vegger og himling kledd med spiler av eik.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

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?

Nei

Bilde

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble målt 18 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist, samt 10 mm lokalt fall i dusjnisje.

Totalvurdering av overflater



Kommentar:

Fall fra topp flis ved dør til topp slukrist er noe under forskriftskravene som er 25 mm høydeforskjell fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist.

Som et tiltak har det i følge tidligere salgsoppgave blitt gjort utbedringer ved at tettesjiktet er ført opp på dørterskel. tettesjiktet skal være dekket av fugemasse. Badet fungerer med dagens løsning ved normalt bruk. men vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Sluk må jevnlig renholdes slik at det er åpent.

Fliser på vegg og himling fremstår uten skader og avvik.

TG-2 gis på grunn av avvik på fallforhold på gulv.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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:

Det er etablert plastsluk i dusjsonen.

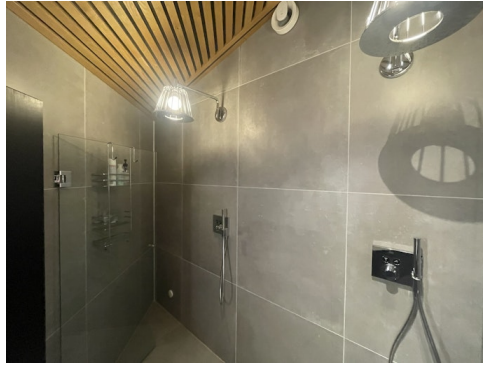
Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble påvist synlig slukmansjett i sluket.

Bilde



Kommentar:

Det ble påvist klemt tettesjikt i sluk og det er i tidligere salgsoppgave fremvist bilder av at tettesjikt er ført opp på terskel.

Levetid:

! Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

! Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er mekanisk avtrekk med fuktstyring og bryter på vegg.

Sanitærutstyr:

Vegghengt toalett, Innredning med servant, Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning.

Bilde



Levetid:

⚠ 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 ble boret hull i skap på soverom og inn i vegg mot våtsonen og målt med fuktindikator med pigg i veggens treverk.

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

TG 0 

Kommentar:

Det ble ikke påvist fuktighet i vegg.

Bilde

Ingen utslag på fukt i vegg mot våtsonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

16

Våtrom U etasje.

Beskrivelse av våtrommets overflater

Det er fliser på gulv og vegger, og malte gipsplater med innfelt downlights i himling.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?

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?

Nei

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Er det fall til sluk?

Ja

Kommentar:

Det ble målt 18 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i dusj, og 10 mm fra topp flis ved dørterskel til topp slukrist i sluk ute på gulvet.

Dagens krav er 25 mm høydeforskjell fra topp flis til topp slukrist. Det er imidlertid målt 15 mm lokalt fall i dusjsone over en lengde på 80 cm som tilfredsstiller krav til lokalt fall i dusjsone.

Totalvurdering av overflater

TG 2 

Kommentar:

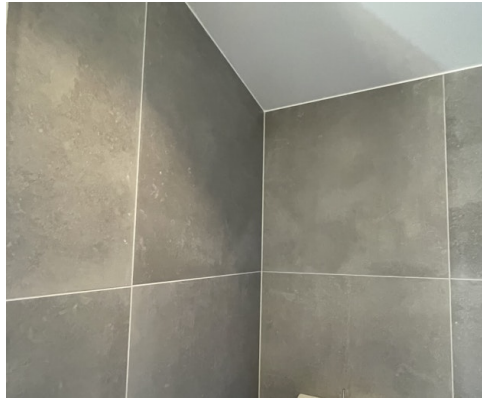
Det settes TG-2 på overflater på grunn av at høydeforskjell fra topp tettesjikt ved dør til topp slukrist er under 25 mm, men det bemerkes at rommet fungerer med dagens tilstand da det er hjelpesluk på badet, og vann vil renne til sluk ved en større vannlekkasje.

Det ble ikke påvist riss, sprekker eller bom (hulrom) under flis, og overflater i himling fremstår uten skader og avvik.

Tiltak:

Det må påses at sluk blir jevnlig rengjort for å sikre at slukene er åpne hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Bilde



FYRIEGGVEGEN 124 - 4026/120/308/0/0/0

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

⚠ Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 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

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?

Ja

Kommentar:

Det er påvist tettesjikt/slukmansjett i begge sluk.

Bilde

Tettesjikt i sluk.

Kommentar:

Det ble påvist tettesjikt i begge sluk, og det er i tidligere salgsoppgave opplyst at det ble fremvist bilder av at badet har tettesjikt og slukmansjett etter forskrifter.

Det ble ikke påvist forhold som avdekker feil på tettesjikt.

Levetid:

⚠ Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

⚠ Normal forventet levetid på smøremembran er 10-20 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 avdryp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)

Vannrør av plast (rør i rør), plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?

Ja

Kommentar:

Det er mekanisk avtrekk på rommet som er fuktstyrt samt bryter på vegg. Tilluft under dørblad.

Sanitærutstyr:

Dusjvegger av glass og dusjgarnityr på vegg, Vegghengt toalett, Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon**Kommentar:**

Det ble ikke påvist skader på utstyr og innredning. Det er utenpåliggende sisterner på vegg som har godkjent løsning for lekkasjevann. Ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Bilde

Levetid:

⚠ 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 ble boret hull i vegg i bod mot vårsone og målt i treverk med fuktindikator med pigg.

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

TG 0 

Kommentar:

Det ble ikke påvist fuktighet i vegg.

Bilde

Ingen utslag på fukt.

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:

Stålpiper

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?

Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?

Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:

Pipen har tilstrekkelig høyde over tak og ildsted har tilstrekkelig avstand til brennbare materialer.

Levetid:

 Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde



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

Type:

Betong, Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?

Ja

Kommentar:

Det er kun målt mindre høydeforskjeller i etasjene i boligen.

Totalvurdering av etasjeskille**Kommentar:**

Støpt gulv i underetasje og trebjelkelag i 1. etasje.

Det ble målt med nivelleringslaser i utvalgte rom i boligen og alle målingene er innenfor 10 i hele rom. Det ble ikke påvist slanker eller kuler av betydning.

Det ble målt i gang og stort soverom i underetasjen, og kjøkken og hovedsoverom i 1. etasje.

Målte skjevheter er innenfor grensene til å sette TG-1 på etasjeskiller.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn i standardens krav til høydeforskjeller på gulv.

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)?

Ja

Kommentar:

Det er vegg på begge sider av trappen og rekkverk på toppen av trappen tilfredsstillende dagens krav til rekkverk, men det er ikke montert håndløper på vegg.

Totalvurdering av trapp

Kommentar:

Trappen har trinn i eik og spileledning av eik på veggen i trappeløpet. Trappen fremstår uten knirk og har minimal slitasje. TG-2 settes på grunn av manglende håndløper på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Ja

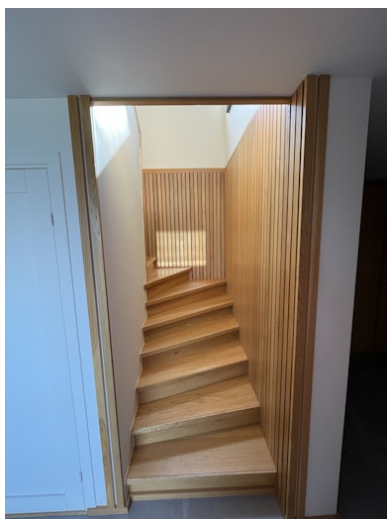
Kommentar:

Det bør monteres håndløper på vegg.

Levetid:

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

Bilde



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

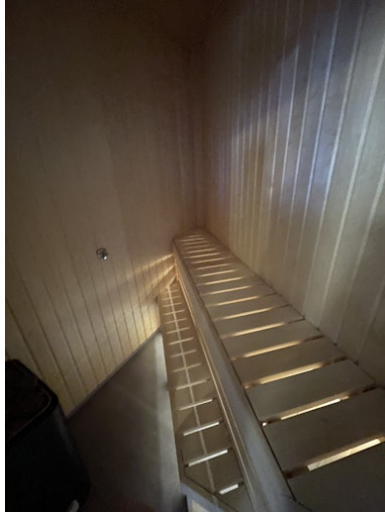
Kommentar:

Badstue med flislagt gulv og vegger og himling kledd med ospanel i følge tidligere salgsoppgave. Benker av osp utførelse og badstuedør i sotet/farget glass. Elektrisk badstuovn.

Det er lufteluke i vegg.

Det ble ikke påvist avvik med badstuen.

Bilde



Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvkontens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Vaskerom/teknisk rom med fliser på gulv og malte plater i vegger og himling. Det er montert utslagsvask, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder i rommet.

Gulvet er tilnærmet flatt og vann vil kunne renne ut av rommet ved en større vannlekkasje. Det anbefales å montere varslingsystem for vannlekkasje eller waterstop slik at vannet stenges hvis det skulle oppstå en større vannlekkasje.

Det er observert tettesjikt i sluk og det er oppkant på vegg.

Det ble ikke påvist skader på overflater, men det bemerkes at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Rommet fungerer med dagens bruk og tilstand.

Her vurderes om det er riss/sprekker. Det undersøkes også om det er fuktskjolder, støvcondens og heksesot, samt svertesopp og generell slitasje.

Totalvurdering

Kommentar:

Isolert garasje i underetasje med støpt gulv. Malte vegger og himling. Garasjen har elektrisk garasjeport som er kledd utvendig med samme utførelse som utvendige fasader. Det er montert elbillader i garasjen og det ble ikke påvist avvik i garasjens brannskille.

Det ble observert noen sprekker i gulv.

Bilde



Sprekker i gulv.

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?

Nei

Kommentar:

Det ble målt med fuktindikator på utsatte steder på gulv uten å påvise fuktvariabler.

Fungerer avtrekk over stekesone?

Ja

Kommentar:

Det er integrert avtrekk i dstekesonene. Avtrekket fungerer som tiltenkt.

Generell beskrivelse av innredning

Kjøkkeninnredning med sortemalte glatte fronter og benkeplate av stein. Heltre benkeplate på benk uten hvitevarer og i matbod. Skuffer er i følge tidligere salgsoppgave av heltre eik.

Kjøkkenet har integrert 2 koketopper med integrert ventilator, stekeovn, og oppvaskmaskin. I matbod er det halvintegrert kjøleskap med isdispenser og fryseskuffer.

Integrerte hvitevarer:

Kjøleskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, Fryser

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?

Ja


Kommentar:

Det er etablert vannstopper i kjøkkenbenk.

Totalvurdering av kjøkken**Kommentar:**

Kjøkkenet fremstår uten skader og har liten bruksslitasje.

Levetid:

 Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde



Matbod.

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?

Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?

Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn.

Ventilasjon:

Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft

Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?

Ja

Kommentar:

Varmtvannsbereder plassert på vaskerom/teknisk rom. Berederen er på 287 liter og er fra 2017.
Berederen er plassert i rom med sluk
Det ble ikke påvist tegn til lekkasjer på berederen.

Totalvurdering av VVS**Kommentar:**

Vannledninger er rør i rør system med rørfordelerskap plassert på vaskerom/teknisk rom. Rørfordelerskapet har drenering ut i rom med sluk. Stoppekran i rørfordelerskap. Det ble ikke påvist tegn på lekkasjer eller fagmessig utførelse på anlegget.
Avløpsrør av plast. Rørene er ikke synlig, men det ble ikke påvist forhold som indikerer at det er feil på avløpssystemet.
Naturlig ventilasjon i form av lufteventiler i vegg i 1. etasje og i tak i underetasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Levetid:

⚠ Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.

⚠ Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

Bilde



Bilde



Stoppekran i rørfordelerskap.

Bilde



Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningsakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke 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 sikringsskapet lokalisert?

Sikringsskapet er etablert i vaskerom / teknisk rom.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?

Ja

Kommentar:

Det er montert elbillader i garasje.

Foreligger det samsvarserklæring?

Ja

Kommentar:

Det foreligger samsvarserklæring på følgende:

Montering av 3-fas kontakt inni elbillader og motering av jordfeilbryter. (Datert 26.09.2022)

Lagt opp ny kurs til jacuzzi, tilkobling av jacuzzi. (Datert 21.11.2019)

Er det kursfortegnelse i skapet?

Ja

Ble det funnet synlige avvik?

Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?

Nei

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

Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?

Varmtvannstanken er produsert etter 2014 og er fast tilkoblet uten bruk av stikkontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?

Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg**Kommentar:**

Det ble ikke påvist synlige feil på anlegget og det foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider og installasjon av anlegget.

Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver. - Hvis et skumapparat er det eneste slukkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A. Hvis du har pulverapparat som eneste slukkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

Er det brannslukkere i boligen?

Det foreligger godkjent brannslukningsapparat i boligen.

Alle nye boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Du må ha minst en røykvarslere i hver etasje. De skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stua, sonen utenfor soverom og i sonen utenfor teknisk rom.

Er det etablert røykvarslere?

Det er røykvarslere i begge etasjer.

Overflater gulv

Det er flis på gulvet i underetasjen og eikeparkett i 1. etasje.

Bilde

Eikeparkett i 1. etasje.

Bilde



Flis i underetasje.

Overflater vegg / himling

I underetasje er det malte gipsplater i vegg og himling, og i 1. etasje er det malte plater på vegg og spilehimling av eik i gang, kjøkken, stue og bad.

Bilde



Bilde



Bilde



Bilde



Bilde



Totalvurdering av overflater

Kommentar:

Overflater på gulv, vegger og himling fremstår uten skader og har liten eller bruksslitasje.
