

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Heggevegen 30
7715 Steinkjer

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Vidar Nordgård

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

LOFT

Totalvurdering:

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av skråtakkonstruksjonen Manglende lufting gis TG 2.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og holde konstruksjonen under oppsikt ved forskjellige værtyper for å unngå kondensering.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Plassbygget takspærrekonstruksjon av grove materialer, 2x4 opplekting og bordtak. Takoppløft på begge sider. Tørt trevirke ut fra kontroll og besiktigelse på tilgjengelige områder. Registrerer isolasjon i skrådeler, antatt blåseisolasjon. Kan ikke registrere noen lufting i skrådeler. TG 2 settes ut fra alder og manglende lufting av skrådel på tak.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll ved forskjellige årstider for å kontrollere lufting av takkonstruksjonen.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Det er noe mosegrodd tak. Det er høy slitasjegrاد på luftehatter og pipebeslag med rustdannelser.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes. Det anbefales å etablere ny luftehatter og beslag rundt pipe.

ILDSTED

Totalvurdering:

Ildsted som er registrert på skorsteinen: åpen peis på stua og i gangen i 1.etg. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

TOALETTROM 1. ETASJE.

Totalvurdering:

Toalettrom med minimal slitasjegrad. Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drengs pning fra innebygget sistene for synligg ring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

For   få TG 1 anbefales det   etablere tilluftsspalte ved dør og automatisk vannstopper for innebygget sistene.

TOALETTROM KJELLER

Totalvurdering:

Toalettrom med minimal slitasjegrad. Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drengs pning fra innebygget sistene for synligg ring av eventuelle lekkasjer.

Anbefalte tiltak:

For   få TG 1 anbefales det   etablere bedre ventilasjon og automatisk vannstopper for innebygget sistene.

TRAPP TIL KJELLER.

Totalvurdering:

Svingtrapp med malte vanger og vinyl i inntrinn og opptrinn. Håndløpere mangler på begge sider. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for   bedre personsikkerhet.

TRAPP TIL 2. ETASJE

Totalvurdering:

Stor herskapeleg svingtrapp med malte vanger, rekkverk og inntrinn. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak:

For   få TG 1 anbefales det   montere på returh ndl per for   bedre personsikkerhet.

TRAPP TIL KALDLOFT

Totalvurdering:

Bratt rettløpstrapp med ubehandlet trevirke i vanger og inntrinn. Det mangler håndløper på begge sider. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for   bedre personsikkerhet.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

Anlegget er noe oppgradert i senere år. Sikringsskap er plassert i kjeller samt ett bisikringsskap i 2. etasje.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en utvidet el-kontroll for   få TG 1 på el-anlegget.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Ventilering via klaffventiler i vegg og åpningsvinduer. Naturlig ventilasjon gis TG 2 pga alder.

BAD 2. ETASJE MOT SØR

Totalvurdering overflater:

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Badet fremstår med minimal bruksslitasje.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Anbefaler å montere mansjetter rundt Rørføringer til vaskemaskin, ut over dette er det Ingen avvik som registreres.

VASKEROM/TEKNISK ROM I KJELLER.

Totalvurdering overflater:

Vaskerom/teknisk rom med noe grove veggoverflater. En del teknisk utstyr skjuler veggoverflater. Overflater på vaskerom fungerer som tiltenkt. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. TG 2 gis på grove veggoverflater

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim. TG 2 gis ut fra membran som ikke er trekt opp 25 mm over gulvoverflate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales.

BAD KJELLER

Totalvurdering overflater:

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Tilstøtende rom er vaskerom med sluk plassert i nærrområde for dør, redusert fare for skader ved en lekkasje. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Flis i ett hjørne i dusjnise er avsluttet noe langt fra vegg og medfører en glippe til silikonfuge. Samlet vurdering gir TG 1 .

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av oppstøpt kant til dusjnise og sluk, bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres utett overgang mellom membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Noe trangt mellom baderomsinnredning og dusjdør, dette medfører noe vanskelig tilkomst til dusjnise. Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler god tilluft tilgang og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet anbefales.

BAD 2. ETASJE MOT NORD.

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Manglende tetting under baderomsinnredning ved dør. Gjentettet med silikon hull i flis gulv og vegg ved toalett.

Anbefalte tiltak overflater:

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

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Badet fungerer med dagens tilstand, men på

grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

GARASJE

Totalvurdering:

Noe mosegrodd tak. Antydning til noe alger og missfarging på kledning bakvegg. Kommenterte forhold gis TG 2.

Anbefalte tiltak:

For å få TG 1 må kommenterte forhold oppgraderes.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Det er etablert soverom i kjeller.

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

Det er etablert oppholdsrom i kjeller som ikke er påtegnet på siste plantegninger.

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62c7cc7046e0fb0001e36147>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISSE

Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent. Det er ikke foretatt vurderinger/målinger i forbindelse med inn klima og radon. Bygningens plassering på tomte er ikke kontrollert. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Taksten er utført visuelt og kontrollert med fuktindikator og hulltaking i vegg på erfaringsmessig utsatte steder. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann, uten bindinger til øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 08.07.2022	Befaringsdato: 02.11.2023	Rapportdato: 09.11.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Tomas Høin, Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2, 7713 Steinkjer på vegne av selgere.		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Elin Sæheim Fossvika, andel 1/2.	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Harald Emil Fossvik, andel 1/2.	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Vidar Nordgård	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 46978350	E-post: vidar.nordgard@norconsult.com
Dato: 09.11.2023	Sted: STEINKJER

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Heggevegen 30, 7715 Steinkjer		
Gårdsnummer: 197	Bruksnummer: 354	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 5006	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1925 Tinglysningsår hentet fra Ambita Infoland	
Generell beskrivelse av boligen Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller. Grunnmur oppført i sparesteing og betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.		

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2020	Skiftet hovedkort varmeanlegg. Rørlegging til vaskebenk kjeller. Varme i golv soverom i kjeller.	Framlagt samsvarserklæring og faktura fra utførende håndverker.
2014	Skiftet vinduer. Tilbygg inngangsparti hovedbolig. Tilbygg garasje for ny utvendig vedbod og levegg. Kontroll av el-anlegg.	Framlagt faktura fra utførende håndverker.
2013	Oppgradert hovedbad 2. etasje. Nye rammer og glass i noen vinduer.	Framlagt samsvarserklæringer og faktura fra utførende håndverker. Opplyst i tidligere takst.
2010	Tilleggsisolering, ny bordkledning, og nye takrenner. Utvidet inngangsparti og tilbygg toalettrom 1. etasje	Opplyst i tidligere takst
2008	Renovering av 1. etasje og kjeller. Omfattende arbeid på gårdsplass, hage og uteområde.	Opplyst i tidligere takst.
2004	Innvendig oppgradering 2. etasje. Bygget garasje.	Opplyst i tidligere takst.

1984	skiftet takteking	Opplyst i tidligere takst
2023	Noe servise på luft til vann varmpumpe.	Framlagt faktura fra utførende håndverker.

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

KJELLER		
BRA (P-ROM + S-ROM) 60	Primærrom 52	SekundærRom 8
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp, vaskerom, toalettrom gang og soverom	Beskrivelse sekundærrom 1 stk bod og 1 stk garderobe	
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 130	Primærrom 130	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Hall, toalettrom, peisestue m/trapp, kjøkken, spisestue, dagligstue og salong.	Beskrivelse sekundærrom	
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 103	Primærrom 100	SekundærRom 3
Beskrivelse primærrom Loftsgang m/trapp, 3 soverom, toalettrom, walk in closet og 2 bad	Beskrivelse sekundærrom 6 stk mindre kott.	
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 293	Primærrom 282	SekundærRom 11

Beskrivelse av areal

Ny arealstandard som kommer pr. 01.01.2024 legges inn som tekst:

Kjeller:

internt bruksareal (BRA-i) 60 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0 kvm.

1. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 130 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 41 kvm.

2. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 103 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 14 kvm.

Sum 293 kvm. Åpent areal 55 kvm.

Sum BRA 293 kvm.

Øvrige bygg Uthus 1. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 0 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 65 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Øvrige bygg Uthus 2. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 0 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Sum 65 kvm.

Sum BRA 65 kvm.

Takoverbygget skifersteinbelagt inngangsparti mot og skiferbelagt balkong mot sør i 1. etasje samt balkong mot nord i 2. etasje er medregnet i åpent areal.

Frittstående uteplass mot nord/vest samt skiferbelagt uteplass mot sør og brosteinbelagt gårdsplass er ikke medregnet i åpent areal.

Deler av areal i kjeller, 2. etasje bolig samt hele loft på garasje er ikke måleverdig iht. retningslinjer satt i NS 3940.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ØVRIGE BYGG

GARASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
65	0	65
Beskrivelse primærrom Oppholdsrom på loft.		Beskrivelse sekundærrom Garasjeplasser for biloppstillingsplasser, varmbod for lager.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja

Kommentarer

Drenering og utvendig fuktsikring antas å være skiftet i perioden 2008 til 2010 da det ble utført et omfattende arbeid med uteområdet

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Terrengfall fra grunnmur Ja

Kommentarer

Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.
Boligen vurderes ikke å være spesielt utsatt for tilsig av overflatevann.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Takvann er ført kontrollert ned i grunn.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Det antas at drenering er skiftet i sin helhet iløpet av de siste 10 til 15 årene.

Totalvurdering av drenering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt.

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

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Betong, Sparesteinsmur

Kommentarer

Grunnmur av tykk betong og antatt sparestein, utvendig pusset og malt.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja

Kommentarer

Det er kryprom under deler av bygningen, med adkomst vi luke i kjellergang m/trapp.

Er krypkjeller inspisert? Ja

Er det foretatt fuktsikring mot grunnen? Ja

Er det synlig fukt eller vann? Nei

Er det tegn på muggsopp/råte eller andre skader? Nei

Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja

Kommentarer

Ytre kammer har 4 ventiler pluss ett vindu.

Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet

Piggmålinger med hammerelektrode i bærebjelker og stubbloftsbord viser verdier fra 13.4 % - 17,2 %. Dette betraktes som tørt trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 17% betegnes som tørt trevirke 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ja

Totalvurdering av krypkjeller

Det er ikke registrert skader eller forhold som krever tiltak. Kryprom fremstår med tørt miljø på befaringdagen
Bemerket at det er noe mangelfull ventilering iht dagens krav.

Tiltak Ja

Kommentarer

Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales at det jevnlig blir utført undersøkelse av tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

10

FORSTØTNINGSMURER

TG-1

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

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Undersøkelsen av støttemur viser ingen tegn til skader.

11

RADONSIKRING

TG-2

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

12

ROM UNDER TERRENG

TG-1

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.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja

Kommentarer

Kjelleren er innredet i perioden 2008 til 2014.

Er det påforede yttervegger? Delvis

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Det er foretatt hulltaking i nedre del vegg i garderobeskap tilhørende kjellergang m/trapp.

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

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Kommentarer

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

Totalvurdering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

13

TAKTERRASSE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Terrasse**Kommentarer**

Det er etablert en takterrasse over hall og toalettrom 1. etasje.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Sinkteking.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ja

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Kommentarer

sinkteking er antatt utført i 2010 iht tidligere takst.

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Totalvurdering

Takterrasse er etablert over oppholdsrom. Dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampsperre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan balkongen/ terrassen er bygget opp.

Takterrasse er teknet med sinkplater. Sinkteking er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har kort funksjonstid. Årsaken til svikt i sinkteking er ofte utett lodding/ skjøter mellom platene, noe som er svært vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Tiltak Ja

Kommentarer

Takterrasen er en lukket risikokonstruksjon.

Anbefaler jevnlig kontroll av sinkteking samt jevnlig renhold, og viktig at det ikke samler seg organisk vekster som kan skadet tekkingen.

14

TERRASSE 1. ETASJE

TG-1

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befarings tidspunktet.

Type Terrasse**Kommentarer**

Det er etablert en terrasse i betong med utgang fra dagligstue 1. etasje

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Nei

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Betong terrasse der gulvoverflater er teknet med skifersteinheller.

15**VINDUER/DØRER****TG-1**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Fabrikkmalt Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2010.

8 kantet vinduer på kaldloft.

Fabrikkmalt balkongdører med 2-lags glass, stemplet 2010.

Teak ytterdør med 2-lags glass, stemplet 1984.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer og balkongdører er skiftet 2013 ifølge eier.

Ytterdør er skiftet 1984.

Punktete glass Nei

Totalvurdering

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold og overflatebehandling må jevnlig påregnes.

16**YTTERVEGGER****TG-1**

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny kledning samt fasadene ble overflatebehandlet i 2010 ifølge tidligere takst. Yttervegger er opplyst etterisolert i 1978 ved innblåsing av steinull i vegger. Det ble på nytt tilleggsisolert på nytt i 2010 samtidig med skifte av utvendig kledning.

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Det er ikke mulig å kontrollere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon da det er uttrekt syllestokk..

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Registrert noe malingsavflassing på overkant vannbrett på vinduer som anbefales og utbedre.

17

LOFT

TG-2

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvcondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet innsisert? Ja

Kommentarer

Via loftstrapp fra 2. etasje til kaldloft.

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

Kommentarer

Delvis varmtakskonstruksjon har saltaksform og er oppført av takstoler. Isolert i overgurter og hanebjelker mot underliggende loftetasje. For kaldloft er det isolert i undergurter mot underliggende 2. etasje.

Er konstruksjonen isolert? Ja

Kommentarer

Overflater mot oppvarmet rom er lukket/ kledd. Det er derfor ikke mulig å gjøre en visuell kontroll av isolasjon.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ja

Totalvurdering

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av skråtakkonstruksjonen
Manglende lufting gis TG 2.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler og holde konstruksjonen under oppsikt ved forskjellige værtyper for å unngå kondensering.

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenner er skiftet i 2010.
Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Kommentarer

Inspisert fra bakken og takterrasse.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Plassbygget takspærrekonstruksjon av grove materialer, 2x4 opplekting og bordtak.
Takoppløft på begge sider.
Tørt trevirke ut fra kontroll og besiktigelse på tilgjengelige områder.
Registrerer isolasjon i skrådeler, antatt blåseisolasjon.

Kan ikke registrere noen lufting i skrådeler.
TG 2 settes ut fra alder og manglende lufting av skrådel på tak.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler jevnlig kontroll ved forskjellige årstider for å kontrollere lufting av takkonstruksjonen.

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. 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.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Taktekking er skiftet i 1984 ifølge tidligere takst.

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Kommentarer

Inspisert fra bakkeplan og takterrasse.

Type tekking Betongstein

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

Kommentarer

Det er observert rustdannelse på beslag for luftehatter og pipe beslag.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Ja

Totalvurdering av taktekking og beslag

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Det er noe mosegrodd tak.

Det er høy slitasjegrad på luftehatter og pipebeslag med rustdannelser.

Tiltak Ja

Kommentarer

Rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes.

Det anbefales å etablere ny luftehatter og beslag rundt pipe.

21

ETASJESKILLE

TG-1

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering på stuer i 1. etasje registreres det et avvik på Ca. 15 mm.

Ved enkel nivellering på gang og ett soverom registreres det et avvik på Ca. 22 mm.

Totalvurdering

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Knirk i gulv er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt at innfestingen av undergulv gir noe bevegelse i konstruksjonen.

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

22

ILDSTED

TG-2

Type pipe Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Ja

Vurdering og beskrivelse

Selger har fremlagt siste rapport fra brann/feierevesen datert 23.05.2022.

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret? Nei

Vurdering og beskrivelse

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Ildsted som er registrert på skorsteinen: åpen peis på stua og i gangen i 1.etg.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

23**KJØKKEN****TG-1**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Lakkert overflater av firma og skiftet benkeplate.
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

24**LOVLIGHET**

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Det er etablert soverom i kjeller.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommentarer

Tillatelse til tilbygg bolig 07.04.2014.

Tillatelse til garasje 27.03.2014.

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja

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

Totalvurdering

Det er etablert oppholdsrom i kjeller som ikke er påtegnet på siste plantegninger.

25

TOALETTROM 1. ETASJE.

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert mekanisk avtrekk.

Rommet har ingen tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Totalvurdering av toalettrom

Toalettrom med minimal slitasjegrad.

Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drensåpning fra innebygget sistene for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å få TG 1 anbefales det å etablere tilluftsspalte ved dør og automatisk vannstopper for innebygget sistene.

26

TOALETTROM KJELLER

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert naturlig ventilering.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Nei

Kommentarer

Det er ikke etablert noen drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene.

Totalvurdering av toalettrom

Toalettrom med minimal slitasjegrad.
Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Tilstandsgrad 2 er satt pga manglende drenering fra innebygget sistene for synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å få TG 1 anbefales det å etablere bedre ventilasjon og automatisk vannstopper for innebygget sistene.

27

TRAPP TIL KJELLER.

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Svingtrapp med malte vanger og vinyl i inntrinn og opptrinn.
Håndløpere mangler på begge sider. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

28

TRAPP TIL 2. ETASJE

TG-2

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Stor herskapeilig svingtrapp med malte vanger, rekkverk og inntrinn.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å få TG 1 anbefales det å montere på returhåndløper for å bedre personsikkerhet.

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Bratt rettløpstrapp med ubehandlet trevirke i vanger og inntrinn.
Det mangler håndløper på begge sider. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør er oppgradert i perioden 2000 tallet til 2013.

Type Plast, Støpejern

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja

Kommentarer

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant som har avløp ført til sluk.

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer

2 Stakeluker er påvist i kjeller.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Innvendig avløpsrør er i all hovedsak skiftet ut, kun noen synlig støpejernsrør igjen.
Avløpsrør ut av bolig er skiftet i 1995 iht tidligere takst.

Totalvurdering

Avløpsrør fungerer som tiltenkt.
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert.

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget iht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Deler av el-anlegget er oppgradert i perioden 2013 til 2020.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Selger har fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider (i perioden 2013 til 2020).

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Kommentarer

Siste el-kontroll ble utført 27.11.2014.

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Kommentarer

Det er løse kabler i krypkjeller.

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er noe oppgradert i senere år. Sikringsskap er plassert i kjeller samt ett bisikringsskap i 2. etasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales en utvidet el-kontroll for å få TG 1 på el-anlegget.

32

VANNBÅREN VARME

TG-1

Her vurderes: Vannbåren varme

Type Gulvvarme

Er det sprekker eller svellinger i overflatematerialet på gulv? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Varmepumpe luft til vann pluss elektrisk for å ta kuldetopper.
Årlig service på varmpumpe.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler følge rutiner med årlig service.

Her vurderes: *Innvendige vannledninger*

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er skiftet i perioden 2000 tallet til 2013.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert på soverom i kjeller.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Fordelerskap er plassert på bad i 2. etasje.
Fordelerstokker er montert åpent på vegg i vaskerom/ teknisk rom som har sluk.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Nei

Kommentarer

For fordelerstokker i kjeller er de på rom med sluk.
Fordelerskap på loftsgang mangler kontrollert avløp for eventuel lekkasjevann.

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Vannrør fungerer som tiltenkt.
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Her vurderes: *Varmesentral*

Type anlegg Varmepumpe, Annet

Kommentarer

Varmebededer for luft til vann

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Montert varmepumpe 2013.
Montert luft til vann bereder i 2004 på 184 liter.

Når var siste service på anlegget? Utført service i 2020. Utført noen fortløpende serviser og justeringer i 2023, anlegget fungerer som tiltenkt i følge eier.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.
Varmebereder fungerer som tiltenkt

Registrerer en del rim på rør opp fra gulv ved innvendig aggregat på befaringen i 02.11.23. Boks utenpå brytere var demontert på befaringdagen. Eier opplyser at dette er utbedret og koks utenpå brytere ble montert noen dager senere.

Hovedgrunnen til at rør innendørs rimer er manglende og utett isolasjon. Varmepumpen henter varme fra uteluften og temperaturen på kald side av varmepumpen vil da variere med utetemperatur. På denne årstiden vil ofte temperaturen på utekretsen ha minusgrader, da er det viktig at det ikke er noen luftlommer eller skader i isolasjon. Romluften på 20 grader treffer røret som i dette tilfellet har en overflatetemperatur på minussiden som vil føre til vannutfelling/rim. Det kan være noe fuktig i vaskerom og kjellere som gjør at det er forholdsvis høy luftfuktighet. Registrerer noe rust på anlegget. Når isen smelter vil det ofte føre til korrosjon på rørene, kommer dog an på rørtype.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det er utført tiltak med demontering av all synlig isolasjon for å sjekke tilstand på rør. Tilstanden på rør er OK, og det er isolert på nytt, rør og komponenter må være tørre. Isolerte klammer er å foretrekke og isolasjonsboks må være lufttett.

Anbefaler videre og følge opp rutiner med service på varmepumpe.

35

VARMTVANNBEREDER

TG-1

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Betongfundament på kjellergulv.

Årstall 2003

Størrelse 285 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Kommentarer

Bereder er innkledd samt skjult bak vannbåren varme bereder. Kun via bilder tatt fra tilgjengelig åpning og opplysninger fra tidligere takst.

Er det tegn til avdrypp eller fuktskjolder? Nei

Kommentarer

Det er ikke registrert noen fuktighet rundt bereder fra bilder tatt på befaringdagen.

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder fungerer som tiltenkt.

36**VENTILASJON****TG-2**

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Ventilering via klaffventiler i vegg og åpningsvinduer. Naturlig ventilasjon gis TG 2 pga alder.

37**BAD 2. ETASJE MOT SØR****TG-2**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badrom.

TG-2**OVERFLATER**

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2013

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger. Sparklet og malt himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Badet fremstår med minimal bruksslitasje.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja**Type sluk** Plast**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja****Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja****Kommentarer**

Rørgjennomføringer i vegger for to servanter, badekar, klargjort for vaskemaskin og dusjbatteri.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei**Kommentarer**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg som er klargjort for vaskemaskin. Rørføringer for vanntilførsel til to servanter og dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel). Rørføringer til badekar er skult bak badekaret er ikke synlig for inspeksjon. Rørgjennomføringer til avløpsrør fra to servanter er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Anbefaler å montere mansjetter rundt Rørføringer til vaskemaskin, ut over dette er det Ingen avvik som registreres.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja**Kommentarer**

Rommet har mekanisk avtrekk. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja**Kommentarer**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei**Er det vegghengt toalett? Ja****Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja****Kommentarer**

Antar at drensåpning i vegg er for innebygget sisterne og vannfordelerskap.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitærutstyr og ventilasjon fungerer som tiltenkt.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i lomsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Er det foretatt hulltaking? Ja**Vurdering og beskrivelse**

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja**Kommentarer**

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Overflater på rommet er oppgradert i 2008 iht tidligere takst.

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Malte murvegger, plater og trepanel på vegger. Malt trepanel i himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Vaskerom/teknisk rom med noe grove veggoverflater. En del teknisk utstyr skjuler veggoverflater. Overflater på vaskerom fungerer som tiltenkt. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. TG 2 gis på grove veggoverflater

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg? Nei

Kommentarer

Kan ikke se noen membran bak klemring, skjult bak flislim.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i gulv fra avløp servant toalettrom, antatt fra kjøkken samt avløpsrør fra utslagskum og vaskemaskin. Rørgjennomføringer i vegg for avløp servant toalettrom og vannrør til utslagskum.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting rundt rør bør være minimum 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg fra avløpsrør toalettrom og vannrør til utslagskum.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Tettesjikt og membraner er fra 2008.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekning av flislim.
TG 2 gis ut fra membran som ikke er trekt opp 25 mm over gulvoverflate.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja**Kommentarer**

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

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja**Kommentarer**

Rommet har naturlig ventilering.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei**Kommentarer**

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei**Er det vegghengt toalett? Nei****Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja**Kommentarer**

Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

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

Er det foretatt hulltaking? Nei**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen er yttervegg av mur og ikke er tilgjengelig.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badetrom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på badetrom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Overflater på rommet er oppgradert 2008 iht tidligere takst.

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger. Ubehandlet trepanel i himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Oppstøpt kant for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Lekkasjevann utenfor dusjsjonen vil ikke ledes til sluk. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Tilstøtende rom er vaskerom med sluk plassert i nærrområde for dør, redusert fare for skader ved en lekkasje.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.
Flis i ett hjørne i dusjniseje er avsluttet noe langt fra vegg og medfører en glippe til silikonfuge.
Samlet vurdering gir TG 1 .

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av oppstøpt kant til dusjniseje og sluk, bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Ja

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegger for dusjbatteri og servant.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.
Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Kommentarer

Antatt alder på tettesjikt og membran fra 2008.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett overgang mellom membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.
Det er tilluftspalte ved dør, men mindre en forskriftskrav.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Kommentarer

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Noe trangt mellom baderomsinnredning og dusjdør, dette medfører noe vanskelig tilkomst til dusjnise. Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler god tilluft tilgang og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-1 FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei

Vurdering og beskrivelse

Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Besiktigelse via allerede etablert inspeksjonsluke er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

40 BAD 2. ETASJE MOT NORD.

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2 OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Overflater på rommet er oppgradert 2004

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegger. Malte plater i himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Lekkasjevann vil ledes til sluk, men pga manglende fall er dette ikke tilfredstillende.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i enkelte gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.
Manglende tetting under baderomsinnredning ved dør.
Gjentettet med silikon hull i flis gulv og vegg ved toalett.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

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

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegger for servant og dusjbatte
Registrerer tidligere gjennomføringer i gulv og vegg ved toalett som er tettet med fugemasse.

Er membran/mansjetter ved gjennomføringer i gulv/vegg tilfredsstillende utført? Nei

Kommentarer

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting rundt rør bør være minimum 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.
Rørføringer til servant og dusjbatte er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bær være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.
Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitærutstyr og ventilasjon fungerer som tiltenkt.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei

Vurdering og beskrivelse

Vegger og gulv er flislagte. Eventuelle fuktutslag ved bruk av fuktindikator kan registreres ved at fukt ligger i limsjiktet til flis eller flis med vannoppsugsevne uten at det er skadelig for bakenforliggende konstruksjoner. Det er derfor ikke hensiktsmessig å søke etter fukt inne på et flislagt bad.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

41

BADSTUE

TG-1

Beskriv

Badstue med flislagt gulv, ubehandlet trepanel på vegger og himling. Innredet med Tylø badstuovn og sittebenker i tre. Tett badstudør i tre. Lufting via vaskerom og bad.

Totalvurdering

Badstue er en konstruksjon som krever riktig oppbygging for å unngå skader, spesielt i tilfeller hvor disse bygges imot kald sone, som f.eks. grunnmur eller yttervegg/tak. Ved bruk av badstuen vil rommet være utsatt for høyt damptrykk, og luften i en badstue vil tidvis inneholde relativt mye fuktighet. Ved tilstrekkelig nedkjøling vil luften kunne kondensere og avgi fuktighet, noe som over tid kan føre til fuktskader. Eiere har ikke brukt badstue. Badstue er opplyst å skal fungere,tilfredstillende.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å kunne kontrollere tilstand, må badstue startes og testes.

42

GARASJE

TG-2

Beskriv

Stor garasje med hems, oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med takstein.

Tilbygg med pulltakkonstruksjon tekket med asfaltapp.

Det er montert en leddport i tre med portåpner. 3 stk fabrikk malt dører og plassbygget porter.

Fabrikk malt vinduer med 2-lags glass, stemplet 2004. Godt utstyrt med el-anlegg.

Ett lagerrom er innredet med laminatgulv og trepanel på vegger og himling.

Innredet hems som kan benyttes til oppholdsrom og trimrom. gulv med laminat, vegger og himling med trepanel.

Totalvurdering

Noe mosegrodd tak.

Antydning til noe alger og missfarging på kledning bakvegg.

Kommenterte forhold gis TG 2.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å få TG 1 må kommenterte forhold oppgraderes.