

Skogsrudvegen 5 2835 RAUFOSS

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1936

BRA: 185 m²

BRA-i: 185 m²



MeglerPartner

Vi forenkler boligsalget

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

6

TG-2

25

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20159>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst.

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innside av grunnmursplast.

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Malingsflass på vegg er registrert, dette indikerer fuktvandring i vegger

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Anbefalte tiltak

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuksikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er normalt at dørkarmer, lister og dørblader kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket

Dører og vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak

Dører og vinduer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak

Kontroll og justering er nødvendig. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.

Yttervegger

Oppsummering

Fasaden mangler overflatebehandling.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspirert fra luke og lyst med lommelykt, det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er noe begrenset. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takvann ført ned i grunnen.

Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble

utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørenes funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid snart er nådd.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er hovedsakelig lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder.

Anbefalte tiltak

Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ser ut til å være en pipe i teglstein, men dette er noe usikkert. Alder på pipe er ukjent - antatt fra byggeår. Pipe er helbeslått over tak. Det er montert ildsted i boligen.

Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det.

For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integreert koketopp, stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap. Veggmontert avtrekksventilator. Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje.

Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Trapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.

Oppsummering

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Eldre avløpsrør gis på grunn av alder og forventet brukstid tilstandsgrad 2

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Oppsummering

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TGO/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstiller ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Anbefalte tiltak

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Våtrom: 1. etasje

Oppsummering av overflater

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

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skade/mangel på knapp til klosett.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Spylerknapp bør monteres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulv.

Anbefalte tiltak fukt

Etablering av dusjkabinett anbefales.

Våtrom: 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Det registreres knirk i gulvet.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Anbefalte tiltak overflater

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel). Det ble gjort avtale mellom eier og takstmann at dersom en kjøper krever det, kan takstmann foreta hulltaking på et senere tidspunkt.

Bygningsdeler med TG-IU

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Anbefalte tiltak

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker fra 2006 må kontrolleres/byttes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.7.2024

Rapportdato
30.7.2024

Hjemmelshavere

Navn: Martin Storli Lønstad
Navn: Silje Taje

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Nei

Egenerklæringen er ikke fremlagt. Det gjøres oppmerksom på at sistnevnte er et avvik fra instruksen om Boligsalgsrapportering.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Hans Christian Gjestvang
Firma: MeglerPartner AS
Adresse: PB 57, 2857 Skreia

Telefon: 90064200
Epost: hc@meglerpartner.no



Om bygningsesakkyndig:

Med over 25 års erfaring innen eiendom i bagasjen, har Hans Christian etablert MeglerPartner AS. Når han starter selskapet kan han se tilbake på 15 år som toppmegler og gründer i flere norske eiendomsmeglerkjeder. Han har gjennomført ca 2000 eiendomstransaksjoner og ca 3500 verdivurderinger.

I tillegg kan han skilte med erfaring fra 10 år med eiendomsutvikling, oppussing, nybygg, utleie og salg. Hans Christian har lokal kjennskap til markedet og områder etter lang tid i eiendomsbransjen. Dette gjør at han i sitt virke som takstmann, har en unik kunnskap om eiendomsverdier og eiendommens tekniske tilstand, som igjen sikrer trygghet for både kjøper og selger.

Takstmann er utdannet og sertifisert ihh til: Norsk Standard (NS) NS 3600, NS 3424, NS 3940.
Samt grunnleggende undervisning i TEK 17, fuktskader i Norske boliger og miljøskadelige stoffer i bygg.
Sertifiseringsnummer: 19042024-402

Egne premisser:

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

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

Pga mye løssøre og gjenstander er undersøkelser i boligen noe begrenset. Vaskerom er ikke kontrollert i det hele tatt pga løssøre og gjenstander. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler som ikke var tilgjengelig for inspeksjon på befaringdagen.

Tomteforhold:

Tomten er tilnærmet flat/svakt skrånet og er pent opparbeidet med plen, beplantninger og prydbusker. Det er delvis gruset gårdsplass.

Det gjøres særlig oppmerksom på at dette er et tvangssalg. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

Informasjon om boligen

Adresse: Skogsrudvegen 5, 2835 Raufoss

Kommunenr: 3443 Gårdsnr: 36 Bruksnr: 69 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1936 - Påbygg fra 2006. Opplysning fra tidligere salgsoppgave.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Familiebolig beliggende på Raufoss i et etablert boligområde på Vestre Toten kommune Ca. 2 km til Raufoss sentrum. Kort avstand til Grimåsskogen barnehage og Korta barneskole. Ca. 2 km til Raufoss ungdomsskole. Ca. 2,1 km til Raufoss videregående skole. Dagligvarebutikk, kjøpesenter, treningsstudio m.m. finner man i Raufoss sentrum. Buss- og togforbindelse finner man også i sentrum. Turmuligheter sommer og vinter rett i nærheten.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Boligen holder en normal boligstandard med normal bruksslitasje. Det må

likevel påregnes noe oppgraderinger og overflatebehandlinger ved kjøp av brukt bolig. For fullstendig gjennomgang av bygningsdeler henvises det forøvrig til

rapportens kontrollpunkter.

Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Tilstandsrapporten er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. Det er brukt elektronisk fuktindikator i rom hvor det erfaringsmessig kan være kritisk med tanke på fuktighet. Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten/boligen. Ved kjøp av eldre bolig må det generelt sett påregnes skjevheter i etasjeskillere, dekker, vegger/takflater og andre konstruksjoner, og ved oppussing/ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Datidens byggeskikk og byggeforskrifter ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Dette innebærer at husets boligstandard, energiøkonomisering og bomiljø er dårligere enn i en bygning oppført etter dagens byggeforskrift. Bygningens referansenivå er datidens byggregler. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra

levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Tilstandsgrader er vist under detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse. Der tilstandsgrad ikke er angitt er dette å betrakte som at bygningsdelen ikke er videre vurdert eller at dette er boligselskapets ansvarsområde. Tilstandsgraden kan dels være satt grunnet manglende dokumentasjon og alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

GENERELLE MATERIALVALG

Innvendige gulv med parkett, fliser, belegg, tregulv og betong. Vegger med malte plater, panel, murpuss, fliser, tapet og panelplater. Himlinger med panel, himlingsplater, malte plater, malt duk og murpuss.

Lette glatte innerdører, skyvedør og en dør med glassfelt. Metalldører og profilerte tredører. Tretrapp mellom etasjene.

Forutsetning enebolig/tomannsbolig/fritidsbolig mm:

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Der årstall ikke er oppgitt på bygningsdeler er utgangspunktet i rapporten byggeåret.

Bygningen er normalt vedlikeholdt ut fra alder.

Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Radonmåling: Radon er en usynlig og luktfri gass som ligger nede i grunnen. Det varierer geografisk hvor stor forekomst det er av radon. Det er ikke et krav til måling av radon i bolig, men på generelt grunnlag er dette anbefalt. Ved utleie er det et krav til måling av radon. Det ble krav om radonsperre eller andre forebyggende tiltak mot radon på nybygg 1. juli 2011.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

| | | |
|---------------------|-------|--|
| Internt bruksareal | BRA-i | Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal | BRA-e | Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg. |
| Innglasset balkong | BRA-b | Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong. |

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

| Bygg | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg | 185 | 185 | 0 | 0 | 32 |
| Garasje/uthus | 63 | 0 | 63 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 248 | 185 | 63 | 0 | 32 |

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller | 44 | 44 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 92 | 92 | 0 | 0 | 32 |
| 2. etasje | 49 | 49 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 185 | 185 | 0 | 0 | 32 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|--|
| Kjeller | 44 | 0 | 44 | | Div lagerrom/grovkjeller |
| 1. etasje | 92 | 92 | 0 | Entre/gang, vaskerom, bad, soverom, stuer og kjøkken. | Terrasse utenfor stue ca 18 kvm Terrasse ved inngangsparti ca 14 kvm. |
| 2. etasje | 49 | 49 | 0 | Gang, 3 soverom og bad. | |
| Totalt m² | 185 | 141 | 44 | | |

Bygning: Garasje/uthus

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 63 | 0 | 63 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 63 | 0 | 63 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|----------|-----------|-------------------|-------------------|
| 1. etasje | 63 | 0 | 63 | | Garasje og boder |
| Totalt m² | 63 | 0 | 63 | | |

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 227 cm i gang i 1. etg.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling". Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Drenering opplyses i tidligere annonse å være oppgradert i 1999. Ikke opplyst hva som er gjort.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20-60 år.

Tilførsel av vann fra terreng og taknedløp skal begrenses og ledes bort fra bygningen

Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?

Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?

Nei

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

Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende topplis.

Grunnmursplast mangler avslutningslist over terreng, dette må monteres slik at vann ikke renner ned på innsiden av grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anses til å være ca 30 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Opplysninger om grunn er antagelser, det er meget begrensede kontrollmuligheter. Ingen sviikt er påvist. Det presiseres at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser derfor er ikke TG vurdert. Det er derfor svært begrenset mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser. Radon: Nye radonkrav i TEK10 - bygning beregnet for varig opphold skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³. Forutsatt etablert iht forskrift.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Det er ikke nøyaktig kjennskap til hvilke type byggegrunn det er på denne eiendommen. Normalt er det betongfundamenter på faste eller komprimerte masser

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, og tilstandsgrad er derfor ikke vurdert.

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Delvis horisontale og skrå, sprekker/riss ble registrert på grunnmur. Skrå riss er et symptom på setninger. Horisontale sprekke/riss i grunnmur, skyldes sannsynligvis innpressing av kjellervegg. Sprekker/riss av en slik karakter i bygninger fra denne perioden er ikke uvanlig. Anbefaler å følge med videre utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.



6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er innredet med boder.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

Oppsummering av rom under terreng

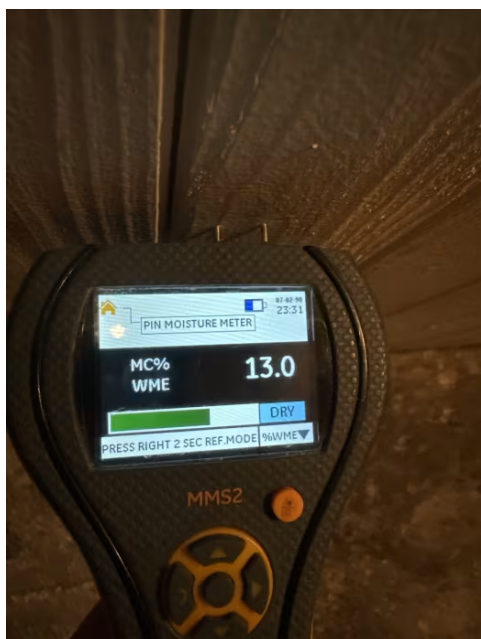
TG-2

Kjeller virker ikke fuktig alder tatt i betraktning, men det må påregnes fuktvandring og fuktopptrekk via kjellergulv og grunnmur. Anses som normalt i eldre kjellere og vurderes derfor ikke som noe stort problem i forhold til dagens bruk, forutsatt god ventilering. Malingsflass på vegg er registrert, dette indikerer fuktvandring i vegger

Det kan på generelt grunnlag ved tilgjengelige steder registreres noe fuktvandring/fuktopptrekk i nedre del av grunnmur/kjellervegg. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at noe fuktvandring i nedre deler av grunnmur er påregnelig ved denne type eldre konstruksjoner, da boligen ble oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gjøres oppmerksom på at etablering eller utbedring av fuktsikring ikke automatisk gjør at fukt forsvinner da det må påregnes kapillærsug fra grunnen.



6.4 Balkong, terrasse, platting



Type Terrasse

Det opplyses på generelt grunnlag at terrasser/veranda/altan er en risikokonstruksjon som erfaring viser kan ha hyppige skadefrekvenser. Det anbefales å følge med konstruksjonene slik at en evt. skade oppdages tidlig.

Veranda (overbygget) med utgang fra stue, oppsatt med impregnerte materialer. Rekkverk i malt utførelse. Trapp til terreng.

Overbygget terrasse ved inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Opplyst terrasser fra 2006.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei



Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform

TG-2

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og evt. lokale utbedringer må påregnes. Verandaer som står under åpen himmel og utsatt vær vind/være vil alltid ha vedlikeholdsbehov, dette må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.



6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Innvendige dører med tre/MDF-rammer med glatte overflater.

Ytterdør i malt utførelse.

Terrassedør med glass.

Dørene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at straktiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak.

Det er normalt at vindusrammer og vinduskarmer kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu, ytterdør og balkongdør er fra varierende år, men hovedsakelig fra 2006.



Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Det er normalt at dørkarmmer, lister og dørblander kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket

Dører og vinduer er funksjonstestet ved stikkprøver og fungerte tilfredsstillende. Elementene/materialene har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevet, men at det innen "rimelig tid" bør vurderes tiltak

Dører og vinduer synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll og justering er nødvendig. Det er ikke behov for strakstiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer. Utskifting av eldre vinduer kan ha positiv effekt på energibruken i boligen.





Omramming er ført direkte ned til vannbrett og har tegn til skade/råte.

6.6 Yttervegger



| Type fasade | Liggende kledning |
|--|-------------------|
| <p>Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen. Eldre trevegger kan erfaringsmessig ha skjulte skader, spesielt over grunnmuren og rundt vinduer/dører/gjennomføringer.</p> <p>Det kunne ikke påvises spesielle problemer med den synlige delen av konstruksjonen utover normal elde og slitasje ved visuell besiktigelse.</p> <p>Yttervegger i liggende trekledning.</p> | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Kledning er skiftet i 2006. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Ja |
| Oppsummering av yttervegger | |
| Fasaden mangler overflatebehandling. | |
| Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå. | |
| Kledningen er stedvis værslitt. | |
| Det er benyttet klosser/lekter som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.

Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

Konstruksjonene er inspisert fra luke.

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tilgjengelige deler av konstruksjonen er delvis inspisert fra luke og lyst med lommelykt, det gjøres oppmerksom på at inspeksjonen er noe begrenset. Takkonstruksjonen har begrenset/ikke lufting, noe som kan gi kondens og fuktskader. Skade som følge av manglende lufting er ikke registrert, men kan være skjult. Skrå, isolerte takflater defineres som risikokonstruksjon på grunn av erfaringsmessig høy skadefrekvens. Isolasjon på loftet ligger ujevnt. Konstruksjonen er underdimensjonert i forhold til dagens standard.

Tilstandsgrad gitt pga. alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.8 Renner og nedløp



Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Takvann ført ned i grunnen.

Flere av nedløpsrørene er ført ned i bakken med drenerør, uten at det er påvist/opplyst om hvor disse fører.

Takrenner, nedløp og beslag med normal bruksslitasje. Det bemerkes at kontrollen ble

utført fra hage/veranda. Ingen store avvik ble registrert, bortsett fra normal bruksslitasje. Det var oppholdsvær på befaringsdagen, slik at renner og nedløpsrørenes funksjon var vanskelig å stadfeste med sikkerhet. Det er behov for jevnlig kontroll av eldre takrenner, nedløpsrør og beslag.

TG er satt på bakgrunn av generell alder og at normal forventet levetid snart er nådd.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.9 Takkonstruksjon

| | |
|---|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Mønet skråtak i trekonstruksjoner med taktro i bord/treverk. Luftespalter/ventiler ved raft og i gavl. Kombinert kaldt loft og skråhimling. Konstruksjonene er inspisert fra luke og bakkenivå. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-2 |
| Konstruksjonene er dårligere enn dagens krav, men ikke dårligere enn hva som var normalt på oppføringstidspunktet. Takkonstruksjonen er hovedsakelig lukket og inspeksjonsmuligheten er derfor begrenset. Tilstandsgrad er gitt ut i fra synlige forhold. og alder. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det er ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det anbefales å følge med konstruksjonene. | |

6.10 Takteking

| | |
|--|------------------|
| Type teking | Metallplater |
| Taket er tekket med metallplater. | |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekking ble skiftet i 2006 iflg tidligere annonse. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ikke kontrollert |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Ikke kontrollert |
| Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av takteking | TG-1 |
| Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. | |
| Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. | |

6.11 Utstyr på tak



Stige til feier er montert.

| | |
|--|-----|
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Ja |
| Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige? | Nei |

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

| Type | Trebjelkelag |
|--|--------------|
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. | |
| Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. | |
| Ved fuktmålinger i trebjelkelag i kjeller registrerte jeg tørre verdier. Eksakt tilstand kan ikke kontrolleres uten bygningsmessige inngrep. Takstmann anbefaler ytterligere undersøkelser. Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur, det ble ikke registrert tegn på dette, men det gjøres oppmerksom på risikoen. Knirk er observert. Skjevheter i etasjeskiller er helt normalt byggeåret tatt i betraktning. | |
| Det er normalt at gulvoverflater kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket. | |
| Det kan stedvis oppleves noe svikt/ujevnheter i gulvoverflatene. Dette er ikke unormalt da gulvene er lagt flytende | |
| Gulvoverflater synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til skjevheter. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjeldent være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

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

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe Tegl

Murt pipe, antatt teglstein. Ildsted er montert. Det anbefales på generell basis alltid en kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av boliger. Det gjøres oppmerksom på at det er det lokale brann- og feiervesen som fører tilsyn med piper og ildsteder i hver enkelt kommune. Ovner og oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstmann

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn i stue montert i 2022. Dokumentasjon fremvist.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Ser ut til å være en pipe i teglstein, men dette er noe usikkert. Alder på pipe er ukjent - antatt fra byggeår. Pipe er helbeslått over tak. Det er montert ildsted i boligen. Pipe er kun visuelt vurdert fra bakkenivå og innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Foreligger det pålegg på fyringsanlegg må eier opplyse om det. For en teknisk vurdering av piper/ildsteder og for detaljert informasjon og krav vises det til lokalt feiervesen / brannvesen. Ytterligere undersøkelser anbefales. Om mulig, innhent dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales rutinemessig kontroll av pipestokk og ildsteder. Normalt sett utføres dette i regi av feiervesenet. Ikke ytterligere vurdert.

6.14 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med benkestammer, veggstammer og høyskap med profilerte fronter. Malte veggoverflater og underbelysning. Heltre benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i børstet

rustfritt stål med 1-greps blandebatteri. Integrrert koketopp, stekeovn, avsatt plass til oppvaskmaskin og kjøleskap.

Veggmontert avtrekksventilator.

Praktisk kjøkken med god skap- og benkeplass.

Det kan forekomme lekkasjer fra installasjoner som ikke lar seg påvise ved normalt fuktsøk og som er skjult under sokkel eller bak kjøkkeninnredning som følge av manglende lekkasjestopper.

Økt fare for tørrkoking som følge av manglende komfyrvakt.

Kjøkkenet kan fungere med dagens avvik, men tiltak og utbedringer i tiden som kommer bør påregnes og vær derfor oppmerksom på denne risikoen at eldre kjøkken har mangler som ett nytt kjøkken ikke har.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Merknad:

Ingen synlig komfyrvakt.

Ingen synlig vannstoppersystem.

Innredninger synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Avtrekk

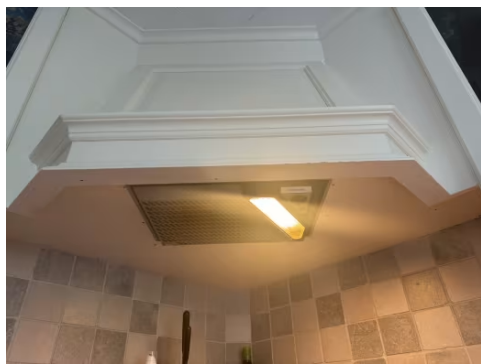
Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk virker til å oppfylle sin tiltenkte funksjon. Jevnlig rengjøring anbefales.





6.15 Lovlighet



Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning ifm påbygg i 2006.

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

Brannslukker er over 10 år og må kontrolleres/byttes.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Røykvarslere og brannslukningsapparat er observert.

Det skal iflg. forskrift være montert tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Det gjøres oppmerksom på at kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Brannslukningsutstyr skal fremvises ved overtagelse. Det anbefales å funksjonsteste røykvarslere ved overtagelse. Brannslukningsapparat bør ikke være eldre enn 10 år, til tross for at pilen står på grønt og forseilingen er intakt.

Det er ikke opplyst om det foreligger brannteknisk dokumentasjon for bygget.

Røykvarslere og brannslukningsapparat krever årlig ettersyn. Eier av ethvert brannobjekt skal sørge for at dette er bygget, utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. Pga. lukket konstruksjon er ikke forhold rundt brann/lyd mot evt. tilstøtende bruksenheter vurdert.

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

Ja

Brannslukker fra 2006 må kontrolleres/byttes.

6.16 Trapp



Beskrivelse

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige grunner bør det monteres håndløper i trapp.



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

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Eldre avløpsrør gis på grunn av alder og forventet brukstid tilstandsgrad 2

Sanitærinstallasjoner er blant de delene i en bygning som har kortest levetid, er vanskeligst å vedlikeholde, og forårsaker flest vann- og fuktskader. Erfaring viser at hele sanitærinstallasjonen skiftes minst en til to ganger i løpet av bygningens levetid.

VVS anlegg er ikke den bygningssakkyndiges kompetanseområde. Det gjøres oppmerksom på at herværende kontrollen kun er en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for at anlegget er feilfritt. Det tas sikte på å beskrive og vurdere synlige tekniske detaljer. Dette vil si at den prøving som er foretatt, kun er en funksjonsprøving. Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av vann og avløp på kjøkken og våtrom.

Avløpsanlegget oppfyller sin tiltenkte funksjon

Det er ved befaringen foretatt kapasitetsprøving av avløp på kjøkken og våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



6.18 Vannledninger



| | |
|---|---------------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Plast, Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |



Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Stoppekran er plassert ved kjellertrapp.



6.19 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

| | |
|--|-----|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og 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 |

Oppsummering av elektrisk

TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Jeg er ikke fagmann på slike installasjoner, det anbefales å konferere med eier og søke faglig kvalifisert personell.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til el-anlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier.

Ettersom el-anlegget ikke er kontrollert er det påregnelig at det kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale elektrisitetstilsyn» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.

6.20 Varmesentral



| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Oppvarming med varmepumpe luft/vann. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| Når var siste service på anlegget? | Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Ukjent |
| Oppsummering av varmesentral | TG-2 |
| Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. | |
| Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det anbefales å lede kondensvann fra varmepumpa vekk fra grunnmur. | |

6.21 Varmtvannsbereder



| | |
|--|-----|
| Plassering bereder | |
| Kjeller | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 1999 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Ja |

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Normal levetid for varmtvannsberedere er ca. 20 år.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.

Iht. forskrift skal varmtvannsberedere på over 1,95kW være montert til fast kontaktpunkt. Det er ikke krav om utbedring dersom bereder er montert med stikkontakt før 2014.

Varmtvannsberederen synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig avtrekk. Tilluft og utlufting via vinduer og veranda/balkongdør samt enkelte veggventiler.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

TG er satt på bakgrunn av nye strengere krav til luftesystemer, til tross for at denne typen ventilasjon var normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Iht. NS3600 er det kun balansert ventilasjon som kan gis TG0/TG1

Ventilasjonen i boligen tilfredsstillende ikke dagens krav til klima og miljø. Boligen fungerer med dette avviket, men det bør vurderes energibesparende tiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.



6.23 Våtrom: 1. etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad har fliser med varmekabler på gulv, fliser på vegger og panel i himling.
Innredning med profilerte fronter, heldekkende servant med overskap, speil og belysning.

Dusjhjørne med glassvegger og dusjgarnityr. Badekar.
Vegghengt toalett.

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje.
Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Rommet er oppgradert i 2006.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? Ja

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

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Oppsummering av overflater TG-2

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

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.



Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei



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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, badekar og innfellbare dusjvegger.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres skade/mangel på knapp til klosett.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drengåpning.

Spylerknapp bør monteres.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Bad har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.



Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilleggende konstruksjoner

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulv.

Anbefalte tiltak fukt

Etablering av dusjkabinett anbefales.



Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.





Overflate

Beskrivelse av overflate

Vinylbelegg på gulv og våtromstapet på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vegger antas å være oppført i stenderverkskonstruksjoner av tre, belagt med våtromsplater med smøremembraner.

Rommet er oppgradert i 2006.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ja

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Pga mye løsøre og gjenstander er undersøkelser noe begrenset.

Det registreres knirk i gulvet.

Det er normalt at overflater kan være utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.

Anbefalte tiltak overflater

Siden våtrommet fungerer i dag er det ikke behov for strakstiltak. Men ut fra alder kan plutselig skader oppstå, det anbefales å følge med og bruke rommet med forsiktighet

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Type sluk

Plast

Synlig åpent sluk med klemringsfunksjon og tilfredsstillende membran i gulvet. Sluk, membran og tettesjikt synes å oppfylle sin tiltenkte funksjon.

Ingen dokumentasjon - TG2.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.



Det er ikke montert dusjgarnityr

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og innfellbare dusjdører.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei



Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-2

Hulltaking er ikke foretatt og rapporten svarer derfor ikke opp til kravene i forskriften (tryggere bolighandel). Det ble gjort avtale mellom eier og takstmann at dersom en kjøper krever det, kan takstmann foreta hulltaking på et senere tidspunkt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



6.25 Øvrig: Uthus/garasje



Beskrivelse

Garasje fra 1950 oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Panel fra 2018. Markterrasse fra 2018.

Info hentet fra tidligere annonse.



Maling flasser på rekkverk på terrasse

6.26 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant