

Perstuvegen 25 2270 FLISA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 199 m²

BRA (ny arealstandard): 235 m²

BRA-i (ny arealstandard): 199 m²

Samlet vurdering

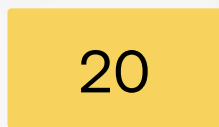
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/12297>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen vurderes og være noe underdimensjonert.

Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter pga telehiv, ingen påviste tegn til følgeskader.

Konstruksjonen har råteskader og behov for tiltak.

Terrassebord med mangel på vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Støpsel er brunnsvidd pga varmgang.

Det er registrert irr og drypplekkasje på rørkobling til beredere. Kommentert under vanninnstallasjoner.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Brunnsvidd støpsel på bereder må skiftes. Anbefaler fast tilkobling av bereder.

Kostnader for ny bereder er ikke medtatt.

Rørkoblinger anbefales undersøkt av fagmann.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

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

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater har passert forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut.

Misfarget fugemasse i overgang badekar/vegg bør utbedres.

Sprekk i fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Årsak til boom under flis pga mangelfull heft mot underlag/flislim. Fliser med boom kan sprekke.

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

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved manglende fallforhold.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Øvrig: Utvendige trapper

Oppsummering

Terrengrapper antas å være noe i bevegelse sommer/vinter pga telehiv.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert råteskader ved terrengrapper pga fuktopptrekk.

Rekkverk og handløpere må monteres for personsikkerhet.

Overflatebehandling, utskiftning av råteskadet trevirke og justeringer må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eier informerer om vanninntrengning i kjelleren i Januar 2023.
Forsikringsselskap konstaterte ingen skader ved påforede vegger eller ved gulv.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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 rom under terreng vil og være avgjørende.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

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.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Målt 18,4 vektprosent i bunnsvill. Fuktig 16-19% og fare for mugg, stripet borebille.

Eksponert murverk i kjellerbod med noe saltutslag, påvist omfang vurderes som begrenset alder og konstruksjon tatt i betraktning.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Ukjent vedrørende fuktsikring av kjellergulv og fundamenter mot grunnmasser.

Påvist fukt har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikringstiltak må påregnes med tiden. Ingen synlige skader på overflater ble registrert.

Vinduer og dører

Oppsummering

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Tettelister mangler stedvis. Karmen er værslitte.

Flere vinduer lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte dørhåndtak og låsekasser med justeringsbehov.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres kondens ved flere vinduer. Misfarging på innvendige karmen og foringer trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører redusert lufting.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Kledningsbord med lokal oppsprekking og slitasje, omfanget vurderes som normalt

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ved befaringen ble det ikke registrert adkomst til loftet. Adkomst til deler av raftekott mot syd via luke i knevegg.

Lufting av kaldtloft via spalter i raft og ventiler i gavler. Luftespalter uten fluenetting.

Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved nordsiden av huset.

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.

Anbefalte tiltak

Taknedløp må monteres. Eier informerer om at taknedløp blir montert før salg.

Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.

Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.

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

Taktekking

Oppsummering

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov. Vindskier mot vest er ikke fullstendig overflatebehandlet.

Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når taket er is/snøfritt.

Vedlikeholdsbehov må påregnes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk. Ved belastning registreres det stedvis rystelser i bjelkelaget.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av himlingsbord i kjellerbod er revet, himling med eksponert mineralull. Årsaken settes i sammenheng med tidligere reparasjon av vannrør via etasjeskille.

Anbefalte tiltak

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

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

En gjenoppbygging av himling i kjellerbod må påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er rust i beslag rundt pipa. Pussbehandling over tak med skader og generelt vedlikeholdsbehov.

Fastmurt røykgassrør via pipevange. Utførelsen er ikke i samsvar med produsentens monteringsanvisning.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales etablert.

Trapp: Innvendige trapper

Oppsummering

Det registreres stedvis noe knirk i trapper.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Stedvis noe vedlikehold må påregnes.

Vannledninger

Oppsummering

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres rust på vanninntak. Enkelte Cu koblinger med irr.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres drypplekkasje fra vannrør til bereder og hovedstoppekran. Hjemmelshaver informerer om at skaden blir utbedret før salg.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Drypplekkasje må utbedres. Eier informerer om at skaden blir utbedret før salg.

Anlegget anbefales sjekket av fagmann.

Elektrisk

Oppsummering

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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 eittilsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på alt av utført arbeid bør fremskaffes.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sentralavtrekk plassert i kott.

Våtrom: 1.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er antatt plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Det er påvist glippe mellom bunnlister og baderomsplater noe som avviker fra monterings anvisninger.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Undersøke muligheten for å etablere en dreksåpning slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk. Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget systerne.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk antatt plassert under badekar, sluk og fallforhold ikke vurdert grunnet manglende sikt/tilkomst.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

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

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Badet er vurdert med bruk av badekar, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte badekar for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

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

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon

Oppsummering

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting og takkonstruksjonen. Anbefaler etablert tilgang til loft for inspeksjon av takkonstruksjonen.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Våtrom: 1.etasje

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av fukt

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Vær oppmerksom på!

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Oppholdsrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.12.2023

Rapportdato
2.1.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Kine Borg Børresen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ruben Astor Johansen Sormbroen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**

Telefon: **41544653**

Firma: **Syversrud Takst AS**

Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**

Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygnings sakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner. Loft er ikke besiktiget grunnet manglende adkomst.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Perstuvegen 25, 2270 Flisa**

Kommunenr: **3418**

Gårdsnr: **109**

Bruksnr: **262**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1989**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Byggegrunn antatt med stedlige jordmasser med høy sand- og siltsortering. Byggegrupp antatt uten etablert dreneringssystem. Boligen er antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpt plate på grunn i kjeller. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset over terreng. Innvendige grunnmurer delvis med isolerte påføringer. Synlig murverk i kjeller med puss/malebehandling. Synlig knotteplast ved grunnmur, klemt med topplist over terreng. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Ytterdør, balkong- og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Vannbrett med metallbeslag. Saltakskonstruksjon i tre med ark mot syd. Takkonstruksjon fra byggeåret, oppført med prefabrikkerte takstoler og tekking med pappshingel. Lufting av kaldtloft via spalter i raft og ventiler i gavler. Luftespalter uten fluenetting.

Ilsted i 1.etasje tilknyttet ett-løps elementpipe. Sotluke plassert i kjellerstue.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringdagen.

TOMT

Selveiet tomt på 1 111.6 m2. Innkjøring med belegningsstein, gårdsplass med oppstillingsplasser. Etablert hageanlegg med plen, hekk og noe beplantning. Tilnærmet flat tomt. Eiendommen har normale lys- og solforhold. Adkomst via felles privat gruset vei som deles med naboeiendommer. Ingen opplysninger om tinglyst veirett. Ukjent vedrørende avtaler eller kostnadsfordeling for vedlikehold og brøytekostnader. Eiendom med privat vann via sandspiss. Hydroforanlegg med pumpe og trykktank plassert på teknisk rom i kjeller. Privat avløpsanlegg, antatt utførelse med sedimenteringskummer og overløp ført til spredegrøfter. Åsnes kommune driver kartleggingsarbeid av private avløpsanlegg. Dette kan medføre framtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Eiendommen ligger i flomutsatt område og §4.1 a) i bestemmelsene i Kommuneplanens arealdels gjelder.

PARKERING

Parkering i garasje og på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av laminat og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av malte plater, malt trepanel og tapet.

Tak: Overflater bestående av mdf takpanel og malte plater.

Noe gjenstående arbeid/vedlikehold ved overganger/avslutninger.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Varmepumpe montert i stue 1. etasje.

Varmekabler i gulv på bad og i deler av kjellergulv.

VENTILASJON

Frisk tiluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad i 2. etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med kullfilter vifte.

RADON

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger. Det anbefales at radonmålinger utføres med bakgrunn i at grunnen antatt ikke er sikret med radonsperre.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.
- Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavli m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereeder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2023	Eier informerer om totalrenovering av bad i 1. etasje.	Nei

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	71	50	21	Gang, treningsrom og kjellerstue.	To boder.
1. etasje	76	76	0	Entre, gang, stue, spisestue, kjøkken og bad.	
2. etasje	52	52	0	Trapperom, gang, bad, walk in closet og 3 stk soverom.	
Totalt m²	199	178	21		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	36	0	36		
Totalt m²	36	0	36		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	71	71	0	0	0
1. etasje	76	76	0	0	47
2. etasje	52	52	0	0	5
Totalt m²	199	199	0	0	52

Øvrige arealer (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen. Deler av 2.etasje uten målbart bruksareal grunnet lave himlingshøyder. Hems over garasje uten målbart bruksareal. Målt gulvareal ca 28 m².

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser drensplater klemt med topplis.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Byggegrep antatt uten etablert dreneringssystem. Drensplater synlig over terreng, avslutninger med topplis. Takkvann ført direkte til terreng. Flomutsatt område.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Drensplater og topplis antatt fra byggeår.	
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?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Eier informerer om vanninntrengning i kjelleren i januar 2023.
Forsikringsselskap konstaterte ingen skader ved påforede vegger eller ved gulv.

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Taknedløp er avsluttet over bakken og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

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 rom under terreng vil og være avgjørende.

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

For videre omtale se "rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekke i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Boligen er antatt fundamentert med støpte betongsåler til fast byggegrunn.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Støpt plate på grunn i kjeller. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Utvendig pusset over terreng.

Innvendige grunnmurer delvis med isolerte påforinger. Synlig murverk i kjeller med puss/malebehandling.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlekket og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

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.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.



Viser sprekk i grunnmur.

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Opplyst i tidligere takst: Innredninger/overflater hovedsakelig fra 1995 i forbindelse med flomskade. Laminatgulv i trappegang fra 2021 grunnet lekkasjevann fra lokal rørinstallasjon. Ingen påvist restfukt, opplyst sanering utført av SSG i regi av forsikringsselskapet.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader.

Målt 18,4 vektprosent i bunnsvill. Fuktig 16-19% og fare for mugg, stripet borebille.

Eksponert murverk i kjellerbod med noe saltutslag, påvist omfang vurderes som begrenset alder og konstruksjon tatt i betraktning.

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Ukjent vedrørende fuktsikring av kjellergulv og fundamenter mot grunnmasser.

Påvist fukt har en årsakssammenheng med dårlig drenering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikringstiltak må påregnes med tiden. Ingen synlige skader på overflater ble registrert.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse mot vest.



Det er påvist stedvis råteskader ved rekkverk.

Type	Terrasse, Balkong
Delvis overbygget terrasse ved 1.etasje. Terrasse opphengt på husveggen og fundamentert på impregnerte stolper. Terrassebord i impregnert trevirke, malt rekkverk med håndløper. Overbygget veranda mot vest i 2.etasje med adkomst fra soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Konstruksjonen vurderes og være noe underdimensjonert.

Terrassen antas å være noe i bevegelse sommer/vinter pga telehiv, ingen påviste tegn til følgeskader.

Konstruksjonen har råteskader og behov for tiltak.

Terrassebord med mangel på vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Råteskadet trevirke må skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000



Viser terrasse mot sør.

6.5 Vinduer og dører



Det registreres kondens ved flere vinduer.

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags isolerglass, produksjonsår 1986 - 1987.

Terrassedør med 2 lags isolerglass, produksjonsår 1994.

Balkongdør med 2 lags isolerglass, produksjonsår 1988.

Malt ytterdør fra 2021 med 3-lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei



Misfarging på innvendige karmen og foringer trolig pga. kondens. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon. Tettelister mangler stedvis. Karmen er værslitte.

Flere vinduer lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte dørhåndtak og låsekasser med justeringsbehov.

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres kondens ved flere vinduer. Misfarging på innvendige karmen og foringer trolig pga. kondens.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.6 Yttervegger



Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører redusert lufting.

Type fasade	Stående kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette medfører redusert lufting.

Det er ikke registrert tegn til svikt i konstruksjonen ved visuell besiktigelse. Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

Kledningsbord med lokal oppsprekking og slitasje, omfanget vurderes som normalt



Kledningen montert helt ned til vannbrettet.
Fare for fuktopptrekk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Det registreres noe misfarging mot undertak i raftekott.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Ved befaringen ble det ikke registrert adkomst til loftet. Adkomst til deler av raftekott mot syd via luke i knevegg.

Lufting av kaldtloft via spalter i raft og ventiler i gavler. Luftespalter uten fluenetting.

Det registreres misfarging i undertak, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.



Viser raftekott mot syd, begrenset besiktigelse muligheter.

6.8 Renner og nedløp



Nedløpsrør med frostspreg.

Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
<p>Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng ved nordsiden av huset.</p> <p>Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.</p> <p>Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Taknedløp må monteres. Eier informerer om at taknedløp blir montert før salg.</p> <p>Drensrør anbefales montert på nedløp slik at overflatevann blir ført bort fra grunnmur.</p> <p>Utskifting av frostsprengte nedløpsrør må påregnes.</p> <p>En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.</p>	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon med ark mot sør. Takkonstruksjon fra byggeåret, utførelse med prefabrikkerte takstoler. Raffekott isolert med mineralull. Bordet undertak. Tilgang til loft må etableres for ytterligere undersøkelser av takkonstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ikke kontrollerbart
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	
TG-IU	
Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting og takkonstruksjonen. Anbefaler etablert tilgang til loft for inspeksjon av takkonstruksjonen.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
Malte vindskier. Isbord uten metallbeslag. Taktekkingen er besiktiget fra bakkeplan pga snø og isforhold.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på taktekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/indekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	
TG-2	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.	
Vindskier og isbord med vedlikeholdsbehov. Vindskier mot vest er ikke fullstendig overflatebehandlet.	
Taktekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere inspeksjon og vurdering av takteking anbefales når taket er is/snøfritt.

Vedlikeholdsbehov må påregnes.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ingen påviste forhold med behov for utbedringer. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales. Kostnader for ny tekking er ikke medtatt.

6.11 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av utstyr på tak

TG-IU

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Viser åpen himling i kjeller.

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag. Synlig isolert med mineralull via kjellerhimling og raftekott.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres stedvis knirk. Ved belastning registreres det stedvis rystelser i bjelkelaget.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Deler av himlingsbord i kjellerbod er revet, himling med eksponert mineralull. Årsaken settes i sammenheng med tidligere reparasjon av vannrør via etasjeskille.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

En gjenoppbygging av himling i kjellerbod må påregnes.

6.13 Ildsted/Skorstein



Sotluke plassert i kjellerstue.

Type pipe	Element
Innvendig ett-løps elementpipe. Sotluke i kjeller.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
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?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart



Viser ildsted i stue 1.etasje

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det er rust i beslag rundt pipa. Pussbehandling over tak med skader og generelt vedlikeholdsbehov.

Fastmurt røykgassrør via pipevange. Utførelsen er ikke i samsvar med produsentens monteringsanvisning.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

6.14 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

IKEA kjøkkeninnredning fra 2019. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminerte skrog og benkeplater. Kompositt kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, stekovn, Micro og platetopp. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med omluft.

Sokkel med justeringsbehov, enkelte sår i fronter. Enkelte skuffer med justeringsbehov.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Vegghengt ventilator uten utkast. Gjenvinner med kullfilter.

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut mot fri anbefales etablert.



Viser vann- og avløpsinnstallasjoner under kum.



Viser manglende foring i overgang kjøkken og vegg.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
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
Det er ikke framlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Oppholdsrom i kjeller uten tilfredsstillende dagslysareal.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp: Innvendige trapper



Viser trapp mellom 1.etasje og kjeller.

Beskrivelse	
Åpen trapp mellom kjeller og 1.etasje. Rekkverk håndløper og trinn i treverk.	
Lukket trapp mellom 1.etasje og 2.etasje. Rekkverk håndløper og trinn i treverk.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Det registreres stedvis noe knirk i trapper.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Stedvis noe vedlikehold må påregnes.



Viser trapp mellom 1.etasje og 2.etasje.



Det registreres enkelte sår og hakk i trappetrinn.



Registrert malingsavflassing på rekkverk.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad.	
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?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med avløpsanlegget.

Anlegget anbefales undersøkt av fagmann.

6.18 Vannledninger



Viser Hydroforanlegg med pumpe, trykktank, vegghegte fordelere og hovedstoppekran..



Viser irr og rust på vanninntak.

Type anlegg Kobber, Rør i rør system, Jern

Vannrør med rør i rør system og kobber fra vegghegt fordeler plassert i bod og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

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? Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det registreres rust på vanninntak. Enkelte Cu koblinger med irr.

Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Det registreres drypplekkasje fra vannrør til bereder og hovedstoppekran. Hjemmelshaver informerer om at skaden blir utbedret før salg.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

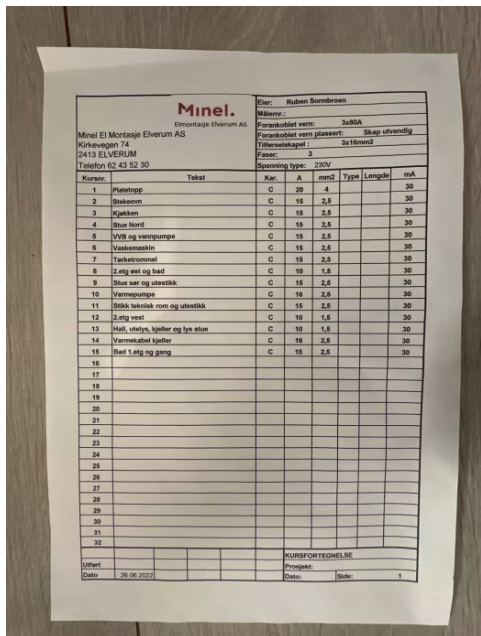
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Drypplekkasje må utbedres. Eier informerer om at skaden blir utbedret før salg.

Anlegget anbefales sjekket av fagmann.



Viser sikringsskap plassert i skyvedørgarderobe.



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Inntak via jordkabel. Sikringsskap plassert i skyvedørgarderobe. Åpne og skjule installasjoner med blandet alder.	
Type anlegg	Åpent
Åpent og skjult installasjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier informerer om flytting av sikringsskap og montert nye automatsikringer. Installasjon av bad med legging av varmekabel. Arbeid utført av Elmontasje Elverum.	
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, branttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er kun framlagt samsvarserklæring på enkelte av arbeider utført etter 01.01.1999.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på alt av utført arbeid bør fremskaffes.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	Eier informerer om service på varmepumpe gjennomført i 2022.
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.21 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	Ca. 1995
Størrelse	194L
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Støpsel er brunsvidd pga varmgang.	
Det er registrert irr og drypplekkasje på rørkobling til beredere. Kommentert under vanninnstallasjoner.	
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	



Viser drypplekkasje og irr på koblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Brunnsvidd støpsel på bereder må skiftes. Anbefaler fast tilkobling av bereder.

Kostnader for ny bereder er ikke medtatt.

Rørkoblinger anbefales undersøkt av fagmann.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.22 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad i 2.etasje, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med omluft.

Påvist sentralavtrekk i raftekott. Anlegg var ikke i bruk og er trolig defekt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Anbefaler ytterligere undersøkelser av sentralavtrekk plassert i kott.

6.23 Våtrom: 1.etasje



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om at rommet er oppgradert i 2023.

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

Ikke kontrollert

Det er påvist glippe mellom bunnlist og baderomsplater noe som avviker fra monteringsanvisning.



Synlig gulvbelegg klemt med list ved terskel.



Viser baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres fall på gulv. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett pga manglende adkomst for måling.

Vindu er plassert i våtsone. Dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

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

Konstruksjoner bak innredning og dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst..

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er antatt plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Det er påvist glippe mellom bunnlist og baderomsplater noe som avviker fra monteringsanvisninger.

Badet er vurdert med bruk av dusjkabinett, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.



Viser vegghengt toalett med innebygget systerne og dusjkabinett.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett med innebygget systerne og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget systerne bør fremskaffes.

Undersøke muligheten for å etablere en drenering slik at eventuelt lekkasjevann vil ha avrenning til sluk.

Dette forutsetter riktig oppbygging bak innebygget systerne.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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?

Nei

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone. Det er utført sporadisk fuktsøk på tilgjengelige overflater i bad og tilstøtende rom, ikke registrert forhøyede verdier.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Våtrom: Bad 2.etasje



Viser panelbord i himling med lokal utglidning.



Misfarget fugemasse i overgang badekar/vegg bør utbedres. Utettheter ved hjørne mot flis.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Varmekabler i gulv. Ukjent alder på våtrommet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Servant og innredning fra 2021.

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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)



Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.



Viser spekk i glass ved innredning.

Oppsummering av overflater

TG-3

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Vindu er fuktbelastet fordi det står i våtsonen.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

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

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Overflater har passert forventet levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlist bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut.

Misfarget fugemasse i overgang badekar/vegg bør utbedres.

Sprekk i fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Årsak til boom under flis pga mangelfull heft mot underlag/flislim. Fliser med boom kan sprekke.

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

Ingen synlig tettesjikt ved døråpning, det er risiko for at vann renner ut gjennom døråpning ved manglende fallforhold.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Viser sprekke i fugemasse i overgang gulv/ vegg.

Sluk antatt plassert under badekar, sluk og fallforhold ikke vurdert grunnet manglende sikt/tilkomst.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

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

Det registreres glipper mellom gulv og veggfliser, med fare for skade i membran.

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

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Badet er vurdert med bruk av badekar, slik at belastningen med fritt vann på gulv og vegger har vært begrenset.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av alder bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Det anbefales å fortsatt benytte badekar for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

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

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert badekar, baderomsinnredning, gulvstående toalett og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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-IU**

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Utvendige trapper

Viser trappeløp til kjeller.

Beskrivelse

Terrengtrapp foran inngangsparti med 2-sidig rekkverk og handløper.

Overbygget trappeløp til kjeller, trappeløp uten rekkverk/handløper.

Enkle terrengtrapper til terrasse, trapper uten rekkverk/handløpere.

Oppsummering av øvrig**TG-3**

Terrengtrapper antas å være noe i bevegelse sommer/vinter pga telehiv.

Konstruksjonene har skjevheter.

Det er registrert råteskader ved terrengtrapper pga fuktopptrekk.

Rekkverk og handløpere må monteres for personsikkerhet.

Overflatebehandling, utskifting av råteskadet trevirke og justeringer må påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**



Viser trapp ved hovedinngang.



Viser råteskader i nedre del av terrengtrapp til terrasse.

6.26 Øvrig: Garasje



Motor for leddport er defekt.



Det registreres skader i betong. Antatt rustspreng i armering.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv. Vegger oppført i bindingsverk, uisolert med utvendig stående panel. Sokler med Lecablokker. Taket har saltaksform teknet med takstein. Det er montert to leddporter i metall med portåpner. Vinduer med koblede glass.

En motor til leddport er defekt. Det registreres skader ved støpt plate på mark. Takrenner mangler nedløpsrør og utkast.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser skade/oppsmuldring ved støpt plate på mark.



Takrenne mangler nedløpsrør på begge sider av takkonstruksjonen.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Noe gjenstående arbeid/vedlikehold ved overganger/avslutninger.



Noe gjenstående arbeid/vedlikehold ved overganger/avslutninger.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av laminat og vinylbelegg.
Vegg: Overflater bestående av malte plater, malt trepanel og tapet.
Tak: Overflater bestående av mdf takpanel og malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant