

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Bolig

ADRESSE

Flathaugvegen 6
7715 STEINKJER

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Vidar Nordgård

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

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

RAPPORTSAMMENDRAG

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på forhøyede fuktverdier i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuksikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

Anbefalte tiltak:

Symptomer på sviktende/mangelfull funksjon på drenering, oppgradering av drenering på påregnes.

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tilstandsgrad ut fra alder og bemerkede forhold. Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg i bod og trapperom viser verdier mellom 17- 21%. Dette betraktes som fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:

Påviste fuktskader i trevirket anbefales utbedret.

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

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

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Stedvis grove golvoverflater. Noe oppmalt muroverflater. Det ble registrert svakt fukt i kjellergulv og nedre kant av yttervegger mot nord/vest og sør/vest. Påforet yttervegger er isolert med isoporplater uten godkjent forsegling. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Anbefalte tiltak:

Alt av organiske materialer mot murflater anbefales fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter bedre utvendig fuksikring.

BALKONG 2. ETASJE

Totalvurdering:

Generelt værslitte tremmegolv. Vannrenne på midten av stålplatene og med avløp gjennom yttervegg mot øst. Balkong er tekket med sinkplater. Sinkteking er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har kort funksjonstid. Årsaken til svikt i sinkteking er ofte utett lodding/ skjøter mellom platene, noe som er svært vanskelig å avdekke ved visuell kontroll.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Drenering av balkonggolv i 2. etasje bør holdes under oppsikt vedrørende rengjøring og aldersslitasje, dette på grunn av mulig tetting av drenering fra golvet gjennom yttervegg samt eventuell lekkasje fra tekkingen.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Generelt aldersslitasje og malingsavskallinger på kjellervinduer, koblavinduer i 2. etasje og enkeltglassvindu på kaldloft. Stedvis utvendige malingsavskallinger og oppsprekninger på grunn av manglende vedlikehold. Enkelte vinduer har treg åpne/lukkemekanisme.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Utskiftinger må påregnes.

LOFT

Totalvurdering:

Eldre plassbygget takkonstruksjon. Det er ikke registrert vesentlig avvik.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og kontrollere takkonstruksjoner som har lukket konstruksjon for eventuell kondensering og istapper.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales utbedring av ovennevnte forhold.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Det er manglende mulighet for inspeksjon, er takkonstruksjonen over inngangsparti for hovedinngang og over tilbygg mot nord/øst ved inngangsparti. Overgangsbeslag vegg/ tak på tilbygg mot nord er anlagt på underbord, fare for fukinntrenging i veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

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

Anbefalte tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må skjevheter rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.

ILDSTED

Totalvurdering:

Montert vedovn Mustad 118 teknisk rom i kjeller. Montert vedovn Varde Samsø på stue i 1. etasje. Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Det registreres sprekker/ riss i pipemur på kald-loft samt beksotavrenning i sprekken samt beksotavrenning fra sotluka. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og lukke avvik og 2 anmerkninger. Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand.

TRAPP TIL KJELLER

Totalvurdering:

Bratt svingtrapp med malte vanger og vinylbelegg i inntrinn. Malte opptrinn. Trapp mangler rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

TRAPP TIL 2. ETASJE.

Totalvurdering:

Svingtrapp med malte vanger og rekkverk. Inntrinn belagt med vinylbelegg. Malte opptrinn. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm. Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

TRAPP

Totalvurdering:

Noe bratt rettlopstrapp til kald-loft. Malte vanger, rekkverk, inntrinn og opptrinn. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm. Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

KRYPKJELLER

Totalvurdering:

Ringmur av Leca mot nord, fasadeplater er montert mot øst og vest i blindrommet. Bilder tatt gjennom åpning i fasadeplate mot nord- vest viser innfylte masser uten plast lagt på grunn. Etasjeskiller opp mot overliggende kjøkken er pålagt stubbeløftsbord. Kryp kjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Anbefalte tiltak:

Kryp kjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til kryp kjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak. Kryp kjelleren anbefales ventilert bedre. Fuktsperre på bakken i kryp kjeller anbefales etablert for å redusere tilsig av jordfuktighet.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Registrerer noe fuktopptrekk i vindskier. Det er noe mosegrodd tak. Det var en del snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta en god kontroll av utvendig takteking og beslag.

Anbefalte tiltak:

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av takteking når forholdene ligger til rette.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Det er utført mindre justeringer av lettvegger og bruk av rom i 1. og 2. etasje.

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

DET ER SKADER PÅ BRANNSLUKKINGSUTSTYR, RØYKVARSLER, ELLER APPARAT ER ELDRE ENN 10 ÅR

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/63512fef46e0fb0001e3f2a3>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

EGNE PREMISSE

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

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET		
---	--------------------------	--	--

Oppdrag opprettet: 20.10.2022	Befaringsdato: 16.01.2023	Rapportdato: 31.03.2023
Bestiller/rekvirent av rapport: Tomas Høin, Aktiv Eiendomsmegling AS, Torggata 2, 7713 Steinkjer på vegne av Mima Eiendom AS		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Mima Eiendom AS	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei Kommentarer Firma som selger, ingen av selgerne har bebodd boligen.	

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN		
---	----------------------------	--	--

Navn: Vidar Nordgård	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 46978350	E-post: vidar.nordgard@norconsult.com
Dato: 31.03.2023	Sted: STEINKJER

5	BOLIGINFORMASJON		
---	------------------	--	--

Adresse: Flathaugvegen 6, 7715 STEINKJER		
Gårdsnummer: 197	Bruksnummer: 632	Seksjonsnummer: 0
Kommunennummer: 5006	Festenummer: 0	
Boligtype: Bolig	Byggeår: 1954 Opplyst i tidligere takstrapport.	
Generell beskrivelse av boligen Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med decra takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. På eiendommen ligger en enebolig med 2,5 etasjer pluss kjeller. Hovedinngang i 1. etasje, biingang til kjøkken mot nord/øst i 1. etasje. Utgang til veranda fra stue i 1. etasje mot sør, samt til balkong fra soverom 2. etasje mot sør. Tilbygg mot nord i 1. etasje.		

TILTAK		
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2023	Oppgradert alle bad/vaskerom. Ny pipehatt.	Framlagt faktura fra utførende håndverkere.

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

KJELLER		
BRA (P-ROM + S-ROM) 63	Primærrom 10	SekundærRom 53
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp		Beskrivelse sekundærrom 4 boder og mellomgang.
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 91	Primærrom 91	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre, gang m/trapp, bad, trappnedgang, stue/kjøkken og vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 71	Primærrom 71	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Gang m/trapp, 4 soverom og bad.		Beskrivelse sekundærrom
KALD-LOFT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 26	Primærrom 0	SekundærRom 26
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom 3 boder og boder innenfor knevegger.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 251	Primærrom 172	SekundærRom 79
Beskrivelse av areal Deler av areal på kald-loft er ikke måleverdig iht. retningslinjer satt i NS 3940. Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.		

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Drenering antatt fra byggeåret.

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Terrengfall fra grunnmur Ja

Kommentarer

Skrånende tomt, fall inn mot grunnmur fra øst.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

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

Totalvurdering av drenering

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

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke var tradisjon for å etablere fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn har forhøyede fuktverdier.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

TG 2 settes på grunn av alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Symptomer på sviktende/mangelfull funksjon på drenering, oppgradering av drenering på påregnes.

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

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Kommentarer

Grunnforholdene er ukjent.

Hvis grunnmur med kjeller Betong, Lecamur

Kommentarer

Grunnmur av plasstøpt betong på hovedbygning.

Grunnmur på tilbygd del mot nord av Leca.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Tilstandsgrad ut fra alder og bemerkede forhold.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg i bod og trapperom viser verdier mellom 17- 21%. Dette betraktes som fuktig trevirke og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak Ja

Kommentarer

Påviste fuktskader i trevirket anbefales utbedret.

9

KRYPKJELLER

TG-IU

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

Er det krypkjeller i boligen? Ja

Kommentarer

Blindrom under kjøkken mot nord.

Er krypkjeller inspisert? Nei

Kommentarer

Det er ikke kjent eller opplyst om adkomst til krypkjeller.

Er det ventiler i ringmur for ventilering av krypkjeller? Ja

Kommentarer

Begrenset lufting i langsgående åpning opp mot stubbeloftet.

Resultat av fuktmåling i treverk/luftfuktighet i kryprommet

Krypkjeller mangler tilkomst, fuktmålinger er ikke utført.

Er høyden i krypkjeller over 0,5 meter? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering av krypkjeller

Ringmur av Leca mot nord, fasadeplater er montert mot øst og vest i blindrommet. Bilder tatt gjennom åpning i fasadeplate mot nord- vest viser innfylte masser uten plast lagt på grunn. Etasjeskiller opp mot overliggende kjøkken er pålagt stubbeloftsbord. Krypkjeller er en særlig fuktutsatt konstruksjon med små marginer før skader oppstår.

Tiltak Ja

Kommentarer

Krypkjeller er å betrakte som en risikokonstruksjon som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Det anbefales å etablere adkomst til krypkjeller for å kunne undersøke tilstand og vurdere eventuelle behov for tiltak.

Krypkjelleren anbefales ventilert bedre.

Fuktsperre på bakken i krypkjeller anbefales etablert for å redusere tilsig av jordfuktighet.

10

FORSTØTNINGSMURER AV NATURSTEIN

TG-1

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

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Undersøkelsen av støttemur viser ingen tegn til skader.

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

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja

Kommentarer

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

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei

Er det påforede yttervegger? Delvis

Kommentarer

Trapperom og 1 bod med innvendig påforede yttervegger.
Resterende kjelleren er en grovkjeller og grunnmuren er fritt eksponert.

Er det oppforede gulv? Delvis

Kommentarer

Oppforet gulv pålagt vinylbelegg i trappegang/ mellomgang og 1 bod.
Resterende kjelleren er en grovkjeller og kjellergulv er fritt eksponert.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

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

Kommentarer

Piggmålinger i oppforede gulv pålagt vinylbelegg samt påforet yttervegger viser verdier fra 16,9 til 21,3%, noe som betyr fuktig treverk.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

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

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Kommentarer

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

Totalvurdering

Stedvis grove golvoeverflater.

Noe oppmalt muroverflater.

Det ble registrert svakt fukt i kjellergulv og nedre kant av yttervegger mot nord/vest og sør/vest.

Påforet yttervegger er isolert med isoporplater uten godkjent forsegling.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Tiltak Ja

Kommentarer

Alt av organiske materialer mot murflater anbefales fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter bedre utvendig fuktsikring.

13

BALKONG MOT SØR.

TG-1

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

Type Balkong

Kommentarer

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.
Balkongen er lagt opp på oppmurt betongplate som fundament.

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

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Balkongdekke og rekkverk ble oppgradert i 2022.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

14

BALKONG 2. ETASJE

TG-2

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

Type Balkong**Kommentarer**

Det er etablert en utkraget balkong.

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

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm.

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

Er balkongen/terrassen/plattinger dekket? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Antatt dekket med sinkteking.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Ja

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Fallforhold på overflater lot seg ikke kontrollere på befaringsdagen.

Totalvurdering

Generelt værslitte tremmegolv.

Vannrenne på midten av stålplatene og med avløp gjennom yttervegg mot øst.

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

Tiltak Ja

Kommentarer

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Drenering av balkonggulv i 2. etasje bør holdes under oppsikt vedrørende rengjøring og aldersslittasje, dette på grunn av mulig tetting av drenering fra gulvet gjennom yttervegg samt eventuell lekkasje fra tekingen.

15

BALKONG MOT NORD/ØST

TG-1

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

Type Balkong**Kommentarer**

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke.
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

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

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Balkong ble oppgradert i 2022.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

16**VINDUER/DØRER****TG-2**

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

Type

Vindu med enkeltglass på kald-loft.
Koblavinduer fra byggeåret i kjeller og på bad i 1. etasje, samt i all hovedsak alle vinduer i 2. etasje.
Vinduer med 2-lags glass, stemplet 1978, i kjeller.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vinduer er delvis skiftet i kjeller og 1. etasje.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer har nådd over halvparten av forventet funksjonstid. Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.
Generelt aldersslitasje og malingsavskallinger på kjellervinduer, koblavinduer i 2. etasje og enkeltglassvindu på kaldloft.
Stedvis utvendige malingsavskallinger og oppsprekninger på grunn av manglende vedlikehold.
Enkelte vinduer har treg åpne/lukkemekanisme.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.
Utskiftinger må påregnes.

17**FABRIKKMALT VINDUER OG DØRER****TG-1**

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

Type

Fabrikkmalt vindu med 2-lags glass, stemplet 2009 og 2021.
Fabrikkmalt ytterdør med integrert 2-lags glass.
Fabrikkmalt balkongdør 1. etasje med 2-lags glass, stemplet 2021.
Fabrikkmalt balkongdør 2. etasje med 2-lags glass, stemplet 2013.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Noen vinduer i 1. og 2. etasje skiftet i 2009.
Balkongdør i 2. etasje antatt skiftet i 2013.
Mange vinduer i 1. og 2. etasje og balkongdør i 1. etasje samt 2 ytterdører skiftet i 2022.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Noe mindre malingsoppsprekking i nedre kant på vinduer fra 2009.
Ut over dette ble det ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

18**YTTERVEGGER****TG-1**

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Fasadene ble overflatebehandlet, usikkert når dette ble utført.

Fasade Stående kledning

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

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Eldre overflatebehandlet kledning.
Noe rusk på kledning, antatt rusk og frø som har blåst på nymalt kledning.

19**LOFT****TG-2**

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

Type loft Uinnredet

Er loftet inispisert? Ja

Kommentarer

Det er adkomst til loft via trapperom.

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

Kommentarer

Fuktmerker på trekonstruksjoner rundt pipe/ gjennomføringer. Ikke målt skadelig fukt på besiktigelsesdag.

Er konstruksjonen isolert? Nei

Kommentarer

Kald-loft med isolert undergurter mot oppvarmet 2. etasje.

Takkonstruksjon over begge tilbygg mot nord er en lukket takkonstruksjon i saltaks form uten mulighet for inspeksjon.

Takkonstruksjoner med byggeårets isolasjonsstandard og derav vesentlig mindre enn dagens krav.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Eldre plassbygget takkonstruksjon. Det er ikke registrert vesentlig avvik.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler og kontrollere takkonstruksjoner som har lukket konstruksjon for eventuell kondensering og istapper.

20

RENNER OG NEDLØP

TG-2

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

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Rust i rennekroker.

Stedvis rustgjennomslag gjennom maling på renner.

Grønske og misfarginger på plastrenner.

Totalvurdering av renner og nedløp

Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales utbedring av ovennevnte forhold.

21

TAKKONSTRUKSJON

TG-2

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

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Kommentarer

Takkonstruksjon har saltaksform og er oppført av sperrekonstruksjoner/ åstak.

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Ikke inspisert pga. snø.

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

Kommentarer

Luftet via gavler og langs raft.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er manglende mulighet for inspeksjon, er takkonstruksjonen over inngangsparti for hovedinngang og over tilbygg mot nord/øst ved inngangsparti.

Overgangsbeslag vegg/ tak på tilbygg mot nord er anlagt på underbord, fare for fukinntrenging i veggkonstruksjon.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

22

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-IU

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Taktekking er skiftet, men ukjent årstall.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Ikke godt inspisert pga snø.

Type tekking Metallplater

Kommentarer

Detkra takplater.

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

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

Kommentarer

Det er ikke kjent alder på taktekkingen.

Totalvurdering av takteking og beslag

Registrerer noe fuktopptrekk i vindskier.

Det er noe mosegrodd tak.

Det var en del snø på befaringsdagen, og var derfor ikke mulig å foreta en god kontroll av utvendig takteking og beslag.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å avdekke faktisk tilstand må det foretas ny kontroll av takteking når forholdene ligger til rette.

23**ETASJESKILLE****TG-2**

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

Type Betong med tilfarere, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller i kjeller er av betong med delvis tilfarere.

Etasjeskiller i 1., 2. og kald-loft er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Etasjeskiller i kjeller har skjevheter/ retningsavvik.

Ved enkel nivellering på gang m/trapp og innredet bod registreres det et avvik fra Ca. 22 mm til 27 mm.

Etasjeskiller i 1. etasje har noe svak retningsavvik.

Ved enkel nivellering på kjøkken og stue registreres det et avvik fra Ca. 22 mm på kjøkken til 28 mm på stue.

Etasjeskiller i 2. etasje har noe retningsavvik og svanker

Ved enkel nivellering i gang og ett soverom registreres det et avvik på Ca. 23 mm.

Etasjeskiller på kald-loft har noe skjevheter og retningsavvik.

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på Ca. 28 mm.

Totalvurdering

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

24**ILDSTED****TG-2**

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Teglsteinspipe

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Selger har fremlagt siste rapport fra brann/feierevesen datert 02.11.2022

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Avvik:

Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt, skorsteinens avstand til brennbart materiale.

Skorsteinen er innkledd med brennbart materiale på 1 side i 2 etasje, på gang.

Mangelfull avstand til brennbart materiale kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

Anmerking 1:

Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt, feieluke på kvist.

Feieluke på kvist anbefales å mures igjen pga at den er utett.

Her kan kald luft trenge i kantene på luken og avkjøle røyken slik at det over tid dannes mer sot/bek i skorsteinen.

Anmerking 2:

Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt. Sotluke

Rensk sotluke for stein og murpuss, samt ta ut gammelt røykrør.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei**Kommentarer**

Pipemur i 2. etasje er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja**Skorstein over tak er innsisert fra:** Fra bakken**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei****Kommentarer**

Montert utvendig nytt pipebeslag i 2022.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja**Totalvurdering**

Montert vedovn Mustad 118 teknisk rom i kjeller.

Montert vedovn Varde Samsø på stue i 1. etasje.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.

Det registreres sprekker/ riss i pipemur på kald-loft samt beksotavrenning i sprekkeene samt beksotavrenning fra sotluka.

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Anbefaler og lukke avvik og 2 anmerkninger.

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2/4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand.

25

KJØKKEN

TG-1

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

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

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk med kullfiltervifte. Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Nytt ubrukt kjøkken. Instalert automatisk vannstopper under servant. Komfyrvakt er montert i tak over komfyrtopp.

Tiltak Ja

Kommentarer

Kullfilter- avtrekk fra platetopp. Det anbefales å undersøke muligheten for å føre avtrekk fra stekesonen ut igjennom yttervegg eller opp over tak, da luftutskifting er å foretrekke fremfor resirkulasjon.

26

LOVLIGHET

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

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Kommentarer

Det er utført mindre justeringer av lettvegger og bruk av rom i 1. og 2. etasje.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

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

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

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

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

27

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

28

TRAPP TIL KJELLER

TG-2

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

Totalvurdering

Bratt svingtrapp med malte vanger og vinylbelegg i inntrinn. Malte opptrinn. Trapp mangler rekkverk.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

29

TRAPP TIL 2. ETASJE.

TG-2

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

Totalvurdering

Svingtrapp med malte vanger og rekkverk. Inntrinn belagt med vinylbelegg. Malte opptrinn.

Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm.

Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

30

TRAPP

TG-2

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

Totalvurdering

Noe bratt rettløpstrapp til kald-loft. Malte vanger, rekkverk, inntrinn og opptrinn.

Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm.

Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

31

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige avløpsrør er skiftet i 2022

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

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

Kommentarer

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

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Stakeluke påvist i kjeller.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Totalvurdering

Nytt innvendig avløpsrør.

Soilrør med oppstikk i gulv og antatt under gulv og ut til offentlig kloakk.

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

32

ELEKTRISK

TG-1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Sikringsskap er skiftet i 2022

Elanlegget er oppgradert i 1. og 2. etasje i 2022.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

QR kode i sikringsskap.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Delvis skjult

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

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

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

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

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

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget i kjeller og kald-loft er i hovedsak fra byggeår.

El-anlegg i 1. og 2. etasje er oppgradert i 2022.

Sikringsskap er plassert på gang i 2. etasje.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Det anbefales generelt og få utført en utvidet el-kontroll.

33**VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

34**VANNLEDNINGER****TG-1**

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**Kommentarer**

Innvendige vannrør er skiftet i 2022.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja**Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja****Kommentarer**

Hovedstoppekran er plassert i kjellerbod.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja**Kommentarer**

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Rør i rør system**Kommentarer**

Alt innvendig vannrør av rør i rør system.
Kobberrør som kommer opp fra gulv.

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja**Kommentarer**

2 stk vannfordelerskap plassert i kjeller.

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja**Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei****Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei****Totalvurdering**

Nytt vannrørssystem i hele boligen.

Kobberrør under gulv og ut til offentlig vannrørssystem.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Kommentarer

Montert luft til luft varmpumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Montert ny varmpumpe i 2022.

Når var siste service på anlegget? Nymontert varmpumpe som ikke trenger service enda.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Totalvurdering

Varmpumpe fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler utført service iht. leverandør sin anbefaling.

Anbefaler og kontrollere nærmere om det er noen nedgravd oljetank på eiendommen.

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Bereder er plassert i kjellerbod. Fundamentert på pusset og murt gulv.

Årstall 2022

Størrelse 194 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Ny bereder.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Totalvurdering

Naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og vegger.

38**VASKEROM 1. ETASJE.****TG-0**

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

TG-0**OVERFLATER**

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2022/2023.

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og walls to paint plater med tapet på vegger. Malt trepanel i himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

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

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

Totalvurdering av overflater

Vaskerom har ikke blitt tatt ubrukt på befaringsdagen.
Veggplater er ikke fuktsikre og anbefales og brukes med noe forsiktighet opp mot vannsprut.

Anbefalte tiltak overflater Ja**Kommentarer**

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av veggplater som ikke er fuktsikre, bør vaskerommet brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-0**MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK**

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegg for servant og opplegg for vaskemaskin.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Anbefaler å fuge over hjørner.

TG-0

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitær og ventilasjon fungerer som tiltenkt.

TG-0

FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Vaskerom er ikke tatt bruk på befaringsdagen, så fuktsøk har liten verdi. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvfliser i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist.

39

BAD 2. ETASJE.

TG-0

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

TG-0

OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2022/2023

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malt trepanel i himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

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

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

Totalvurdering av overflater

Badet er ikke tatt i bruk på befaringsdagen.
Overflater fungerer som tiltenkt.

TG-0 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegger til dusjbatteri, toalett og servant.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-0 SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitærutstyr og ventilasjon fungerer som tiltenkt.

TG-0 FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist.

40 BAD 1. ETASJE.

TG-1

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

TG-1 OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2022/2023.

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger. Malt trepanel i himling.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

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

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

Totalvurdering av overflater

Badet har ikke blitt tatt i bruk på befaringsdagen.

Liten riss i en baderomsplate i ett hjørne, risset er kun på ytteroverflaten og reduserer ikke tetthet eller levetid på baderomsplaten, dette er kun visuell liten skade.

Resterende overflater fungerer som tiltenkt.

TG-0

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Rørgjennomføringer i vegger til toalett, servant og dusjbatteri.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-0

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.
Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

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

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Sanitærutstyr og ventilasjon fungerer som tiltenkt.

TC-0 FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

FDV-dokumentasjon fra utbygger er fremvist.