

Toreskyrkjavegen 196 3660 RJUKAN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Byggeår: 2008

BRA: 54 m²

BRA-i: 51 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

6

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24984>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TGO-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod/teknisk rom. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Eier opplyser å ha samsvarserklæring fra utførte arbeider.

For øvrig er det ingen dokumentasjon (samsvarserklæring) fra installering ved byggeår.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:

For at det skal kunne gis TGO-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet har over 25 mm fall fra topp flis til topp sluk. Fallforhold er godkjent, men ved dusjing kan det komme litt vann ut på gulvet.

Gulvflis har flere bom (hulrom under flis) og løse fliser, særlig foran dør og i hjørnet i dusj.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater.

Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen synlig membran i sluk men det er påsmurt membran på rørføring i gulv.

Avvik på overflater og alder tilsier at tettesjiktet får tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.

Øvrig: Bod/teknisk rom

Oppsummering

Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom, det er ingen ventilering, ingen tettesjikt og begrenset fall på gulv. Slike bod/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik. Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, vaskemaskin eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å legge belegg med tilstrekkelig oppkant slik at eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk. Eller montere inn vannlekkasjesystem med føler og vannstopper. Rommet bør også ha elektrisk vifte med tilluft under dørbled.

Øvrig: Utvendige forhold

Oppsummering

-Takkonstruksjon er et saltak av tre. Lufting av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av torv.

Det mangler stige for kontroll og feiing av pipe, dette gir en TG3 etter krav i NS3600.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål, takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Kun mindre skader på nedløpsrør er observert.

- Yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Isolert etter standard i 2008. Kledningen er ikke luftet og dette kan forårsake skader på grunn av sen utlufting.

Det er observert slitasje og mindre oppsprekking. Belistning til soveromsvindu har råteskade.

-Grunnmur er ringmurselementer og støpt plate. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamenter ser ut til å være stabil.

- Drenering fra byggeår med synlig knotteplast på betongvegg mot terreng. Det er opplyst at det kommer noe vann i overgangen carport/tak carport ved store nedbørsmengder. Videre er det snakket med naboen i 2. etasje om utbedring av drenering/legge knotteplast.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

- Det må monteres takstige for feiing og kontroll av pipe, dette koster gjerne ca 10 000,-

- Skadde nedløpsrør bør byttes ut med nye.

- På grunn av manglende luftin bør det påregnes jevnlig kontroll og råteskadet panel må byttes ut med nytt.

- Det anbefales nærmere kontroll av drenering rundt carport. Tiltak er påregnelig.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ingen adkomst til loftet.

Takverk av tre. Ventilering av loftet/taket er ivaretatt, det er synlige spalter i gesims.

Det er ikke registrert negative bemerkninger av taket/loftets funksjon.

Anbefalte tiltak

Tilgang til loft bør gjøres tilgjengelig.

Loftet bør inspiseres for fukt og kondensproblematikk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

7.11.2024

Rapportdato

12.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Henrik Næsje

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Linda Broks

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Egenerklæring er mottatt og gjennomlest i etterkant av befaringen, undertegnede har ikke noe å tilføye utover dette.

Informasjon om bygningsesakkyndig

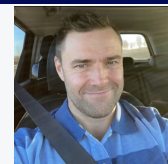
Navn: Bjørnar Krogh

Telefon: 47655088

Firma: Skien takst AS

Epost: bjornar@skientakst.no

Adresse: Luksefjellvegen 64, 3716 Skien



Om bygningsesakkyndig:

Bjørnar Krogh har hatt fagbrev som tømrer siden 2001, og fullførte teknisk fagskole i 2004. Han har opparbeidet seg lang og bred erfaring innenfor byggebransjen gjennom å arbeide for firmaer som har drevet med rehabilitering, nybygg og større næringsbygg. I 2021 var han ferdig utdannet som takstmann med lisens for Verdi og Tilstand og har jobbet med tilstandsrapportering og verdisetting etter det.

Informasjon om boligen

Adresse: Toreskyrkjavegen 196, 3660 Rjukan

Kommunenr: 4026

Gårdsnr: 120

Bruksnr: 126

Festenr:

Seksjonsnr: 1

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 2008 - Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Boligtype: Leilighet i 4-mannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet oppført i 1. etasje. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon i tre, og er utvendig kledd med trepanel. Taket har saltaksform og er takket med torv. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje | 54 | 51 | 3 | 0 | 0 |
| Totalt m² | 54 | 51 | 3 | 0 | 0 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|--|----------------------------------|
| 1. etasje | 54 | 49 | 5 | Entré, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. | Bod/teknisk rom og utvendig bod. |
| Totalt m² | 54 | 49 | 5 | | |

Kommentar til arealberegning

Boder som ligger utenfor boenheten, eller i forbindelse med boenhet men med egen inngang er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Det tilhører en carport på ca 17 kvm til boligen.

6. Hovedrapport

6.1 Rom under terreng

| | |
|---|-------------|
| Type rom under terreng | Innredet |
| Leiligheten har en betongvegg mot terreng. Rom som er berørt av dette er entre, bod og bad. | |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Nei |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Nei |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| Oppsummering av rom under terreng | TG-1 |
| Det er malt betong, betong og flis på vegg mot terreng. Hulltaking er ikke mulig. Det er ikke observert symptomer på svikt i dreneringen. Betongvegg har synlig knotteplast utvendig, dreneringen er 16 år. | |
| Tilstandsgrad settes på bakgrunn av ingen symptomer på svikt/fuktinnsig. | |

6.2 Vinduer og dører



Ytterdør.

| | |
|--|-----|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med koblet glass. | |
| Ytterdør med 2-lags glassfelt og terrassedør med koblet glass. | |
| Tett boddør av tre. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Ja |

Vinduer og dører er funksjonsprøvet og fremstår uten nevneverdige avvik.
Fungerer med dagens tilstand.

Vinduernes omramming har bemerkninger, avviket er videre beskrevet under punktet utvendige forhold.



Terrassedør.



Vinduer med koblet glass.



Boddør.

6.3 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Det er ingen adgang til loftet.
Takverk av tre. Ventilering av loftet/taket er ivaretatt, det er synlige spalter i gesims.
Det er ikke registrert negative bemerkninger av taket/loftets funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilgang til loft bør gjøres tilgjengelig.
Loftet bør inspiseres for fukt og kondensproblematikk.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|--|-------------|
| Type | Betongdekke |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn | TG-1 |
| Etasjeskiller av betong. Det er målt med nivelleeringslaser over 2 rom i hver etasje. Målinger viser ikke over 10mm over en avstand på 2m, og ikke over 15mm over hele rom. Høydeavvik er akseptable og vanlige på etasjeskillere, det gis TG1 på punktet. | |

6.5 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen



| | |
|---|-------------|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn |
| 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 |
| Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen | TG-1 |
| Pipe er satt opp av lettklinkerelementer, og har et røykløp. Det er montert ildsted og sotluke i stue. Pipa er helbeslått over tak. Det er ikke registrert vesentlige avvik som oppsprekking eller mindre avstander til brennbart materiale enn hva som er påkrevd. | |





Feieluke.

6.6 Kjøkken



Ventilator med kullfiltervifte.

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

Gulvet er av flis med varmekabel, vegger med malte overflater og flis over kjøkkenbenk. Himling av malte plater.

Innredning fra Sigdal med malte profilerte fronter og foliert base på skrog. Laminert benkeplate med nedfelt koketopp og dobbel oppvaskum av stål med ettgreps batteri. Kjøkkenet har integrert oppvaskmaskin, kjøll og fryseskap og stekeovn.

Det er ingen komfyrvakt eller watergard.

Til opplysning var montering av lekkasjevakt og komfyrvakt ikke et krav ved etableringsår. Dette bør allikevel monteres for god sikkerhet ved å forhindre brann og vannlekkasjer.

Kjøkkenet har påbegynnende slitasje, det er mindre fuktmerker på fronter. Normalt vedlikehold er påregnelig.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Over koketopp er det etablert en vifte med kullfilter. Viften sender ikke brukt luft ut men gjennom et filter og ut i rommet igjen. Etter krav i NS3600 skal det settes TG2 på ventilator med kullfilter. For at det skal kunne settes TG0-1 må det etableres forsert avtrekk. Enten i form av ventilator med utlufting via vegg/tak, eller mekanisk avtrekk i tillegg til vifte med kullfilter.



Mindre avvik.



Mindre avvik.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Tegninger fra kommunepakke er kontrollert og disse stemmer med dagens bruk.

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?

Nei

Det ligger ferdigattest for boligen i kommunepakken, denne er datert 07.03.2008.

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

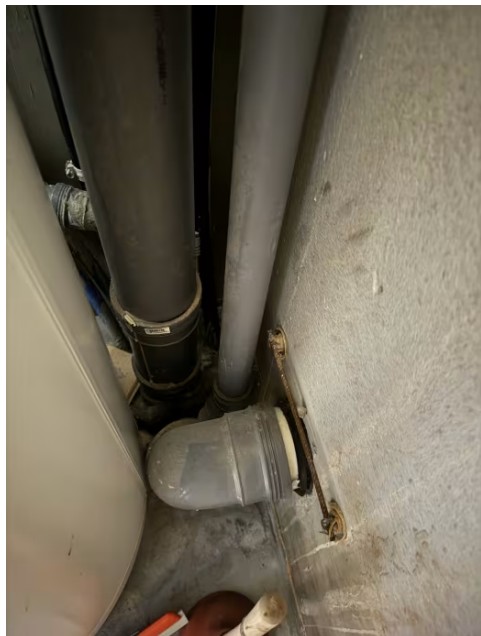
Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Eier opplyser at det vil bli satt inn gyldig brannslukningsapparat og montert opp røykvarsler etter gjeldende krav (minimum 1 røykvarsler i hver etasje).

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

6.8 Avløpsrør



Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

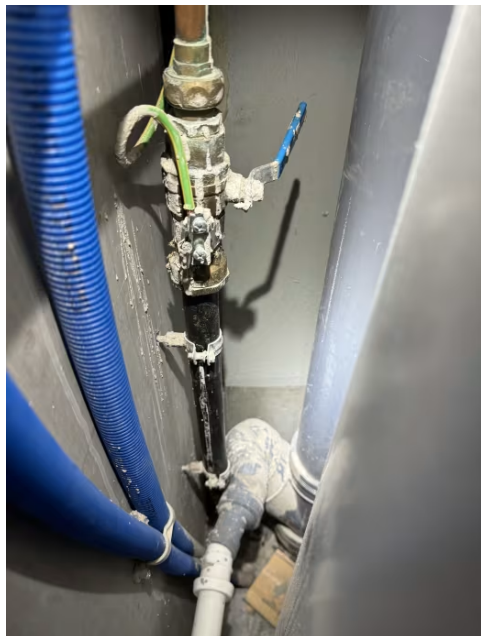
TG-1

Rørøpplagg i boligen er av plast hovedstreck, og plast på påkoblet utstyr inne i boligen. Stakeluke er ikke tilgjengelig i leiligheten, men staking kan høyst sannsynlig utføres fra sluk eller annet påkoblet utstyr.

Det er ikke påvist lufting av kloakksystem over tak, men luftehatter på tak og at spyling fungerer bra indikerer at dette er på plass.



6.9 Vannledninger



| | |
|---|-------------------|
| Type anlegg | Rør i rør system |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
| Er det etablert fordelerskap? | Åpen rørfordeling |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? | Ja |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Inne i boligen er det åpent rør i rør system, med blandestokker i bod/teknisk rom. Det er stoppekran på hovedvanntilførsel av plast, kranen fungerer ved enkel test. Vanntrykket oppleves som tilfredstillende.

6.10 Elektrisk



| | |
|---|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier opplyser om følgende oppgraderinger: - Bytte av utelamper med sensor(astrour) Lenum Elektro AS. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |

| | |
|--|-----|
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler utilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Sikringsskap fra byggeår plassert i bod/teknisk rom. Anlegg med automatsikringer med jordfeilbrytere og overspenningsvern.

Eier opplyser å ha samsvarserklæring fra utførte arbeider.

For øvrig er det ingen dokumentasjon (samsvarserklæring) fra installering ved byggeår.

Takstmann sjekker det elektriske anlegget visuelt for synlige mangler, fare for berøring av strømførende kabler/deler, brannfare og dokumentasjon/samsvarserklæring for installeringer og oppgraderinger etter 1999. Det bemerkes at anlegget ikke er kontrollert av el-takstmann og kan ha skjulte feil og mangler på områder som ikke er kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det gis tilstandsgrad etter NS3600:

For at det skal kunne gis TG0-1 på elektriske anlegg må alle oppgraderinger og utførte arbeider ha gyldig dokumentasjon (samsvarserklæring).

6.11 Varmtvannsbereder



| | |
|--|-----|
| Plassering bereder | |
| Teknisk rom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2008 | |
| Størrelse | |
| Ca 200 liter. | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

Varmtvannstank montert på bod/teknisk rom med sluk.
Tanken er på ca 200 liter og er fra 2008.

Fungerer med dagens tilstand.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med klaffventiler montert i yttervegg og ventiler i vinduer på oppholdsrom. På befaringsdagen er det ikke observert vesentlige symptomer på manglende luftgjennomstrømming.

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate

Bad fra byggetid med flislagte overflater på gulv og vegg. I himling er det malte overflate med innfelte downlights. Gulvet har varmekabler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

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)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har over 25 mm fall fra topp flis til topp sluk. Fallforhold er godkjent, men ved dusjing kan det komme litt vann ut på gulvet.

Gulvflis har flere bom (hulrom under flis) og løse fliser, særlig foran dør og i hjørnet i dusj.



Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen synlig membran i sluk men det er påsmurt membran på rørføring i gulv. Avvik på overflater og alder tilsier at tettesjiktet får tilstandsgrad 2.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å montere dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning på overflater. Det bør sørges for kontrollert avrenning til sluk ved å rense sluket jevnlig.

Rehabilitering av badet er nært forestående, det bør gjøres tiltak for å forhindre lekkasjer og skader i fremtiden.



Det er slitasje og løse fliser på gulvet i hjørnet i dusjen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet har innredning med servantskap, dusjhjørne og veggheingt klosset.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det er ikke vesentlig skader og innredningen fungerer med dagens tilstand.



Det er fuktmerker nederst på dørbled og bom i fliser på gulvet foran dør.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja



Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det er elektrisk vifte i vegg som blir ført i rør høyst sannsynlig til tak.
Det er liten tilluftspalte under døra og ventilasjonsforhold er tilfredsstillende.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Jeg har tatt hull i tilstøtende kjøkkenvegg ved dusjonen og målt med protimeter (fuktighetsmåler).
Målingen ga ingen utslag på fukt, noe som betyr at den er tørr. Jeg registrerte heller ingen eldre fuktmerker.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.14 Øvrig: Innvendige overflater



Soverom.

Beskrivelse

Leiligheten har flislagte gulv i entré og i kjøkken/stue. Soverom har parkettgulv.
Vegger er med beiset panel og noe malt overflate av mur.
Himling er av malte plater.

Innerdører av malt MDF med 3 speil.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Normal slitasje etter alder tg1

Innerdører har noe slitasje og bruksmerker. Det er fuktmerker i bunn av noen av dørene.
Det er behov for vedlikehold og noen dører må justeres.



Kjøkken/stue.



Entré.

6.15 Øvrig: Bod/teknisk rom



Beskrivelse

Bod/teknisk rom med varmtvannstank, vann og avløp samt sikringsskap. Det er montert inn opplegg for vaskemaskin. Rommet har sluk i gulv.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom, det er ingen ventilering, ingen tettesjikt og begrenset fall på gulv.

Slike bod/tekniske rom er vanlige å se på hytter, i daglig bruk fungerer rommet med nevnte avvik. Ved en eventuell vannlekkasje fra varmtvannstank, vaskemaskin eller vannrør kan vann renne inn i omliggende konstruksjon på grunn av manglende tettesjikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å legge beleg med tilstrekkelig oppkant slik at eventuelt lekkasjevann blir ledet til sluk.

Eller montere inn vannlekkasjesystem med føler og vannstopper.

Rommet bør også ha elektrisk vifte med tilluft under dørbblad.

6.16 Øvrig: Utvendige forhold



Beskrivelse

Punktet tar for seg utvendige forhold. Vedlikehold og eventuelle utbedringskostnader av disse er borettslagets/sameiets ansvarsområde, men er tatt med for å gi kjøpere en generell oversikt over utvendig tilstand.

Det er ikke git opplysninger om at borettslaget har konkrete planer om tiltak som kan føre til en eventuell økning i felleskostnader.

Tekking av torv ser ut til å fungere. Noe mose på torvsrokk, vedlikehold er påregnelig. Takstige for feier må monteres.



Skadet nedløpsrør.



Carport med fuktmerker og salt/kalkutslag.

Oppsummering av øvrig

TG-2

-Takkonstruksjon er et saltak av tre. Lufting av konstruksjonen er ikke inspisert, men ingen tegn på at ikke taket fungerer som tiltenkt. Tekking er av torv.

Det mangler stige for kontroll og feiing av pipe, dette gir en TG3 etter krav i NS3600.

- Takrenner og nedløpsrør er av plastbelagt stål, takvann blir ledet vekk fra bolig via utkast montert på nedløpsrør. Kun mindre skader på nedløpsrør er observert.

- Yttervegger av bindingsverk fra byggeår. Isolert etter standard i 2008. Kledningen er ikke luftet og dette kan forårsake skader på grunn av sen utlufting.

Det er observert slitasje og mindre oppsprekking. Belistning til soveromsvindu har råteskade.

-Grunnmur er ringmurselementer og støpt plate. Det er ikke påvist oppsprekking, grunnmuren og fundamenter ser ut til å være stabil.

- Drenering fra byggeår med synlig knotteplast på betongvegg mot terreng. Det er opplyst at det kommer noe vann i overgangen carport/tak carport ved store nedbørmengder. Videre er det snakket med naboen i 2. etasje om utbedring av drenering/legge knotteplast.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør påregnes utbedringer og vedlikehold.

- Det må monteres takstige for feiing og kontroll av pipe, dette koster gjerne ca 10 000,-

- Skadde nedløpsrør bør byttes ut med nye.

- På grunn av manglende luftin bør det påregnes jevnlig kontroll og råteskadet panel må byttes ut med nytt.

- Det anbefales nærmere kontroll av drenering rundt carport. Tiltak er påregnelig.



Kledningen er ikke luftet, fasader bør holdes under jevnlig kontroll for symptomer på skader.



Råte i belistning.

6.17 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant