

Barkvedbakken 4 4100 Jørpeland

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1948

Areal (BRA): 152 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

19

TG-3

2

TG-IU

2

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/6496>

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

Utstyr på tak

Oppsummering

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler rekkverk nederst på trappen til loft. Trapp til kjeller mangler håndlist.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Ved byggeår var det ikke vanlig med annen drenering enn steinfyllt grøft. Denne tetter seg til med røtter og slam i løpet av årene og innehar nå liten effekt. Det registreres malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Det bekrefter liten funksjon i dreneringen. Tiltak avhenger av hva kjeller skal brukes til.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av kjeller som dagens bruk, anses ikke tiltak som nødvendig. Organisk materiale langs yttervegger bør fjernes og lufting bør forbedres.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverk er for lavt.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vindusglass i stort vindu i stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommes inn). Vindusglasset isolerer pga. dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Ut fra alder og tilstand bør vinduene vurderes skiftet.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres noe råte og værslitt/oppsprukket trekledning. Fasaden mangler overflatebehandling.

Det blir ikke registrert noen dreksåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i veggen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres tegn på at det har vært lekkasje ned av pipe. Ved fuktsøk ved befaring er det ikke utslag på fukt.

Noe hvitt belegg og fuktmerker er synlig. Eier opplyser at han gjorde tiltak for ca. 10 år siden, har ikke sett lekkasje i dette området etter det.

Det registreres lekkasje fra takvindu, drypper ned i trapp.

Renner og nedløp

Oppsummering

Renner og nedløp er av eldre dato.

Taktekking

Oppsummering

Ut fra alder nærmer tidspunkt for utskifting seg, men eksakt når dette må gjøres er vanskelig å si.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Med bruk av nivelleringslaser ble det i stuen registrert et avvik på ca. 30 mm gjennom hele rommet. 12 mm på 2 meter lengde.

Måling er utført i stue og i kjøkken.

Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipen er innekledd på en side i stue.

Pipen må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipen har en ventilasjonskanal).

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

En del slitasje på innredning. Modernisering vil være nødvendig.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Tg 2 på grunn av alder.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og kunne gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilering i kjeller bør forbedres.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å vurdere renovering av rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Bygningsdeler med TG-IU

Takkonstruksjon: Flatt tak

Oppsummering

Taket er bygget med skrå hvor vannet renner ned i takrenne, som er plassert ytterst i gesimskasse utenfor vegg.

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.

Det er ikke mulig å se om, eller hvordan, konstruksjonen er lufttet.

Våtrom: Bad 1. etasje.

Oppsummering av fukt

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
10.8.2023

Rapportdato
21.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Terje Noralf Fjelde
Navn: Margot Irene Tjensvoll

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Mindor Holte
Firma: Takst Team AS
Adresse: Stålverksvegen 50, 4100 Jørpeland

Telefon: 46824793
Dato: 21.8.2023
Epost: mindor@takst-team.no

Informasjon om boligen

Adresse: Barkvedbakken 4, 4100 Jørpeland

Kommunenr: 1130 Gårdsnr: 31 Bruksnr: 848 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1948 - Opplyst av eier, noe usikkert.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tegl og tre. Deler av bygningen som er bygget i tre i ettertid er utvendig kledd med stående panel. Taket har valmet takform og det er tekket med betongstein. Det ene tilbygget er bygget med flat takform, men likevel med god skrå på selve taket. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	58	0	58		5 boder/kjellerrom.
1. etasje	83	83	0	Vindfang, bad, entré, 2 soverom, trapperom, kjøkken, stue.	
Loft	11	10	1	Kontor/soverom, gang. For lite vindu for lystilgang og godkjent rømningsvei.	Del av åpent loftsrom/lager.
Totalt	152	93	59		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2



Malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Fukt på plast mot grunnmur.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-2

Ved byggeår var det ikke vanlig med annen drenering enn steinfylt grøft. Denne tetter seg til med røtter og slam i løpet av årene og innehar nå liten effekt. Det registreres malingsavskalling i nedre del av grunnmur. Det bekrefter liten funksjon i dreneringen. Tiltak avhenger av hva kjeller skal brukes til.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

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

6.3 Kryp kjeller

TG-1



13,4% fukt i himling i krypkjeller er akseptabelt nivå og anses som tørt.

Beskrivelse

Det er krypkjeller under soverom mot vest. Det er tilkomst fra kjeller via åpning på størrelse med liten dør. Det er betongmur og betonggulv i krypkjeller.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

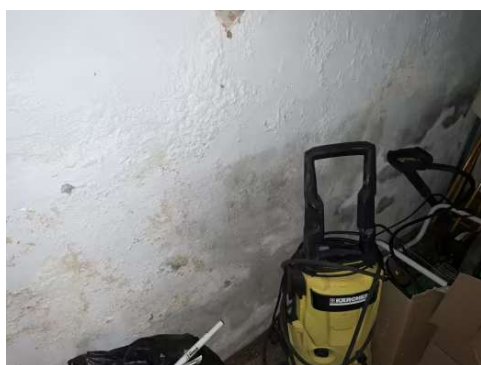
13,4 % anses som akseptabelt.

Oppsummering av krypkjeller

Det er betonggulv i krypkjeller. Det er ukjent om det er plastfolie under betonggulvet. Fuktnivået i panel i himlingen fremstår som akseptabelt.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Malingsavskalling og kalkutsalg tyder på fukt i grunnmuren.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Deler av vegger er under terreng.
Høyde i kjeller er ca. 2 meter.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av kjeller som dagens bruk, anses ikke tiltak som nødvendig. Organisk materiale langs yttervegger bør fjernes og lufting bør forbedres.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

Type

Balkong

Det er etablert en balkong i betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

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

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggeteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

Rekkverk er for lavt.

6.6 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

2-lags vinduer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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

Oppsummering av vinduer og dører

Vindusglass i stort vindu i stue er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn). Vindusglasset isolerer pga. dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.

Ut fra alder og tilstand bør vinduene vurderes skiftet.

6.7 Yttervegger

TG-2



Råte i sidevegg på takoppløft.

Type fasade

Teglstein, Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Tilbygg mot øst og mot vest er utført senere. Tilbyggene er bygget i tre, og kledd med stående kledning, opprinnelig bolig er i teglstein. Det registreres en del råte og manglende overflatebehandling av trekledningen. Eier er noe usikker, men han mener ytterveggene er bygget som skallmur. Det er ikke registrert at det er etablert dreneringsfuger nederst i ytre laget med murstein.

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?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

Det registreres noe råte og værslitt/oppsprukket trekledning. Fasaden mangler overflatebehandling.

Det blir ikke registrert noen dreneringsåpninger i nedre del av teglfasader. Dreneringshull er viktig for drenering av eventuelt vann fra slagregn. Det vil være risiko for fuktskader i vegg.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2



Merker etter lekkasje.

Type loft

Delvis innredet / kaldloft

Konstruksjonen er oppbygd som valmet tak med sperr. Deler av loftet er innredet, og deler er kaldloft.

Er loftet innredet etter byggeår?

Ukjent

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Det registreres tegn på at det har vært lekkasje ned av pipe. Ved fuktsøk ved befaring er det ikke utslag på fukt.

Noe hvitt belegg og fuktmerker er synlig. Eier opplyser at han gjorde tiltak for ca. 10 år siden, har ikke sett lekkasje i dette området etter det.

Det registreres lekkasje fra takvindu, drypper ned i trapp.



Lekkasje fra takvindu.

6.9 Renner og nedløp

TG-2

Type

Plast

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp

Renner og nedløp er av eldre dato.



Det er god skrå på taket. Vannet renner til takrenne som er montert ytterst i gesimskasse som er utenfor veggliv. Det mangler overløp.

Takkonstruksjon

Valmet tak

Det er noen vannrenner innvendig på sutak. Ikke funnet fukt ved befarng. Vannrenner stammer fra tidligere lekkasjer.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Deler av konstruksjonen, der det er innredet rom på loft, er ikke tilgjengelig for kontroll.

6.11 Takkonstruksjon: Flatt tak

TG-IU



Det er god skrå på taket. Vannet renner til takrenne som er montert ytterst i gesimskasse som er utenfor veggliv. Det mangler overløp.

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-IU

Taket er bygget med skrå hvor vannet renner ned i takrenne, som er plassert ytterst i gesimskasse utenfor vegg.

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.

Det er ikke mulig å se om, eller hvordan, konstruksjonen er luftet.

6.12 Takteking

TG-2

Type teking

Betongstein

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nøyaktig alder på taktekingen er ukjent, men ut fra form er den mer enn 30 år gammel.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av taktekking

Ut fra alder nærmer tidspunkt for utskifting seg, men eksakt når dette må gjøres er vanskelig å si.

6.13 Taktekking: Flatt tak

TG-1

Type tekking

Betongstein, Papp

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nøyaktig alder på taktekkingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

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

Nei

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

Ukjent

Oppsummering av taktekking

Takpappen ser ved befarings ok ut.

6.14 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskille er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<p>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</p> <p>Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.</p> <p>Med bruk av nivelleringslaser ble det i stuen registrert et avvik på ca. 30 mm gjennom hele rommet. 12 mm på 2 meter lengde.</p> <p>Måling er utført i stue og i kjøkken.</p> <p>Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.</p>	

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Kombinert ved/koks kamin.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<p>Oppsummering av ildsted/skorstein</p> <p>Pipen er innkledd på en side i stue.</p> <p>Pipen må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipen har en ventilasjonskanal).</p>	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
En del slitasje på innredning. Modernisering vil være nødvendig.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ikke ferdigattest.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
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

6.19 Trapp

TG-3



Det mangler rekkverk nederst på trappen til loft.

Beskrivelse

Smal bratt trapp fra kjeller. Liten høyde nederst i trapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

Trappen mangler rekkverk nederst på trappen til loft. Trapp til kjeller mangler håndlist.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.20 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast

Da det er plastrør som er synlig i kjeller, er det utført arbeider etter byggeår. Tidspunkt er ukjent, men rørene er av eldre årgang.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Da det er plastrør som er synlig i kjeller, er det utført arbeider etter byggeår. Tidspunkt er ukjent, men rørene er av eldre årgang.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	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	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	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

Oppsummering av elektrisk

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999.

Med bakgrunn i de registrerte avvik, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.23 Varmesentral

TG-2

Type anlegg

Varmepumpe

Pumpen er produsert i 2006.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Det ble skiftet et lager etter 2-3 år. Etter det har eier utført rens/spyling av pumpen.

Når var siste service på anlegget?

Ca. 4 år siden.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

Tg 2 på grunn av alder.

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig, og kunne gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer.

Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper, da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Bereder er kledd inne, årstall er ikke tilgjengelig, men i åpning ved overtrykksventil kan det ses at det er bereder av eldre årgang.

Størrelse	
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?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Ventilering i kjeller bør forbedres.	
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilering i kjeller bør forbedres.	

6.26 Våtrom: Bad 1. etasje.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er av eldre årgang, og normal levetid for vinylbelegg er overskredet. Tapet på vegger anses som ikke egnet til bruk i våtsoner. Under innredning er det montert en sokkel som er forsøkt tettet mot vinylbelegg. Det er ikke kjent hva årsaken til denne sokkelen er og det bør derfor kontrolleres nærmere.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å vurdere renovering av rommet.</p>	

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har mekanisk avtrekk.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Elektrisk vifte i vegg. Uheldig plassering bak dusjkabinett.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Flytting av vifte til et mer egnet sted enn bak dusjkabinett må vurderes.

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

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant