

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Kløyvabergvegen 1
7790 Malm

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Avd. Steinkjer
Lars Brattsti

lars@tft.no
91645125

Iduns vei 41 7724
STEINKJER

TG0	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
TG1	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
TG2	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
TG3	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>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</p>
TGIU	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

DRENERING

Totalvurdering:

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder på drenering. TG 3 settes pga stedvis terrengfall mot bygning.

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:

Montere takrenner og nedløp. Montere topplis. Ukontrollert avrenning av overvann/ takvann vil medføre økt fuktbelastning mot fasader og grunnmur. Overvann/ takvann må føres kontrollert til avløp eller til terreng med fall fra grunnmuren. Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes. Tiltak på drenering kan ikke utelukkes.

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Det er registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, og det må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling. Registrerer noe nedbøy i drager på luftbalkong og råteskade (TG 3) i søyle på terrasse. Veranda over inngangsparti er tekket, avrenning er ikke ført til nedløp. Trapp fra veranda over inngangsparti er noe bratt og rekkverk og åpninger er ikke ihht krav. 1 rekkverksspile på terrasse på oversiden mangler. Støpt plate foran inngangsparti har sprekker.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Råteskadet søyle bør skiftes. Renske opp utløp og etablere nedløp veranda over inngangsparti. Overflatebehandling må påregnes. Trapp fra veranda bør utbedres ihht krav. Utbedring av støpt plate må påregnes.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Det mangler taknedløp på takrenner på tak mot øst. Nedbøy på renner mot øst. Ellers ingen takrenner/nedløp. (TG 3)

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på nedbøyd renne. Etablering av takrenner og taknedløp for å forhindre unødvendig fuktbelastning på fasader.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Registrerer rust og større bulk på taktekkning på garasje. (TG 3) Kostnad gjelder taktekkning garasje. Beslag på hovedtak har noe rust og overflatebehandling flasser stedvis av. Undertak garasje/ verksted av presenning.

Utbedringskostnader:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes tiltak på rustede takplater. Utbedring av resterende ovennevnte forhold anbefales.

TRAPP GARASJE/ VERKSTED.

Totalvurdering:

Det er ikke sikker adkomst til trappen. Trappen ikke festet tilstrekkelig eller tilpasset formålet. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Tiltak må utføres for å bedre personsikkerhet.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

Sikringskap er plassert i toalettrom sokkel. Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider. Registrerer gjennomføringer i sikringskap som ikke er tettet. (TG 3). Stedvis løse ledninger.

Utbedringskostnader:

Under 10 000

Anbefalte tiltak:

Det anbefales en utvidet el-kontroll. Kostnad gjelder el-kontroll.

BAD/VASKEROM 1 ETASJE.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Kan ikke konstatere bruk av membran. Det er ikke benyttet mansjett eller annen form for tetting rundt gjennomføring av vannrør til dusj batteri. Rørgjennomføring for wc ikke mulig å kontrollere. Ingen symptomer på skade/ følgeskader ved dagens bruk, men dette kan oppstå ved endret/ økt bruk. Fare for fuktskade og følgeskade. Klemring på sluk er sprukket.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:

150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Ved fortsatt bruk anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Pga av registrerte avvik må det påregnes renovering av rommet.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

FORSTØTNINGSMURER

Totalvurdering:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid.

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:

Det anmerkes at vegger mot terreng er bygget med bruk av plastfolie. Dette er en risikabel byggemetode som kan øke risiko for magasinering av fukt. Forhøyede fuktverdier ble registrert ved fuktmåling i bunnsvill. På soverom 2 i sokkel ble målt med hammerelektrode i oppført golv. Forhøyede verdier måles. Bod 4 er ikke fullført. Løs isolasjon og plast på vegger. Registrerer forhøyede fuktverdier i treverk og i åpen mur.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler videre undersøkelser på vegger mot terreng og oppførte golv.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder. TG 1 for nyere vinduer. TG 2 for vinduer fra byggeår.

Anbefalte tiltak:

Utskiftninger må påregnes. Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

LOFT

Totalvurdering:

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. På deler med lav takhøyde på loft registreres det tydelige fukt merker på golv og papp i luftesjikt. Dette skyldes mest trolig varmetap fra oppvarmet del av loft. Kondenserer mot undertak.

Anbefalte tiltak:

En ytterligere kontroll av kondensering anbefales. Omfang av tiltaket vurderes deretter.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Det er ikke registrert symptom på svekkelser. Lukket konstruksjon med begrensede kontrollmuligheter.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Registrerer høydeforskjell på opptil 15 mm i stue. (TG 1). Noe knirk i golv på loft. (TG 2)

Anbefalte tiltak:

Knirk i golv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergolv gir bevegelse i konstruksjonen. Anbefaler at spongulv etterskrives ved renovering av rom.

KJØKKEN

Totalvurdering:

Kjøkkeninnredningen har stedvis høy slitasjegrad/ svellinger/ fuktmerker.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere bedre avtrekk. Utskiftninger må påregnes.

TOALETTROM

Totalvurdering:

Overflater malt opp i 2020. Nytt toalett. Sluk på toalettrom er malt fast. Kun naturlig avtrekk og ingen tilluft.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler at det etableres mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

TRAPP BOLIG.

Totalvurdering:

Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Mangler returrekkverk. Det bemerkes stedvis stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Det ble ikke registrert tegn til svikt. Det er eldre avløpsrør, TG 2 settes da bygningsdelen har passert mer enn halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak:

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

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

Det ble ikke registrert tegn til svikt. TG 2 settes da deler av bygningsdelen har passert mer enn halvparten av normal forventet brukstid.

Anbefalte tiltak:

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

VARMESENTRAL

Totalvurdering:

Det er ikke utført service på varmepumpen siste 2 år.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og 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.

VARMTVANNBEREDER

Totalvurdering:

Bereder står i rom som ikke tilfredsstillende kravene til våt rom. Malt golv uten membran opp på vegg.

Anbefalte tiltak:

For å forhindre skader/ følgeskader ved vannlekkasje, bør det monteres vannstopp på bereder.

VARMTVANNBEREDER

Totalvurdering:

Selgers opplysning: Varmtvannsbereider er koblet fra vann og nedtappet for å forhindre frostskaider. TG 2 settes for alder.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/ over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer. Funksjonstest anbefales.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Mekanisk avtrekk som fungerer kun på bod 2 i sokkel. Våtrommene er tilkoblet villovent som ikke fungerer.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering av boligen må etableres. Skifte av villovent loftsvent må påregnes

BAD/VASKEROM 1 ETASJE.

Totalvurdering overflater:

Det registreres knekte fliser i vinduskarm på vindu i dusjnisen. Stedvis noe ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak overflater:

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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Fuktmåling:

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

BAD SOKKELETASJE.

Totalvurdering overflater:

Det registreres svellinger/ skade i tapet i overflate rundt dusjarmatur.

Anbefalte tiltak overflater:

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

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Utettheter på vegg ved dusjarmatur. Ingen tegn til bruk av mansjett eller annen tetting på gjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det bør installeres et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Toalett er løst. Mekanisk avtrekk fungerer ikke.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales.

Fuktmåling:

Førhøyede målinger på golv. Skyldes fuktopptrekk fra grunn. Ingen forhøyede fuktmålinger i hull tatt fra bod.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

Det er gjort endringer i sokkeletasje. Rom beskrevet som sport på godkjente byggetegninger brukes i dag som soverom. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

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 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 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/61891dc9c9e77c000158bfa7>

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.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 08.11.2021	Befaringsdato: 13.03.2024	Rapportdato: 19.03.2024
Bestiller/rekvirent av rapport: Anders Borgsø		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Erna Landsem	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja	
Kommentarer Det er avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer. Selger opplyser at sluk på bad ble skiftet i 2015. Dette stemmer ikke, sluk vurderes å være fra byggeår. Etter samtale med selger ble det avklart sluk mest trolig er fra byggeår.	

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Lars Brattsti	Firma: Takst-Forum Avd. Steinkjer
Adresse: Iduns vei 41, 7724 STEINKJER	
Telefon: 91645125	E-post: lars@tft.no
Dato: 19.03.2024	Sted: STEINKJER

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Kløyvabergvegen 1, 7790 Malm		
Gårdsnummer: 709	Bruksnummer: 125	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 5006	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1983 Selger opplysning.	

Generell beskrivelse av boligen

Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i betongstein og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og lettklinkerblokker, og er kledd med stående panel og murkonstruksjoner er utvendig pusset. Taket er et pulttak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag og betongdekke i garasje. Vinduer med 2-og 3-lags glass.

Uthus

Uthus er opplagret på pilarer av tre. Vegger er oppført i tre kledd med stående kledning. Taket er et pulttak og er tekket med stålplater. Tilleggsbygning er ikke vurdert og videre omtalt i rapporten, utover at det gjøres oppmerksom på oppdemmet vedlikehold og påkostningsbehov.

Noe ufagmessig utførelse og skjevheter. Kledning av grov overflate og stedvis bark.

Det må påregnes tiltak på uthus.

Det bemerkes at uthus er plassert utenfor tomtegrensen.

Det opplyses at det ikke er søkt kommunen om dette.

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2011	Bad 1 etasje. Overflater på rommet er oppgradert i ca 2011, lagt flis, nytt toalett, og ny verandadør.	Ingen dokumentasjon.

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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil 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 takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

SOKKELETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 152	Primærrom 68	SekundærRom 84
Beskrivelse primærrom Entre, gang/ trapp, 3 soverom, toalettrom, bad.	Beskrivelse sekundærrom 4 boder, garasje med bod, og garasje/verksted.	
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 110	Primærrom 110	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Trapp/gang, stue, arbeidsrom, kjøkken, gang, bad/vaskerom og soverom.	Beskrivelse sekundærrom	
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 20	Primærrom 20	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Trapp/gang, og loftstue.	Beskrivelse sekundærrom	
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 282	Primærrom 198	SekundærRom 84
Beskrivelse av areal Frittstående bygninger er ikke medregnet i arealer. Boligen har en spesiell karakter som gjør den vanskelig å måle. Det anbefales å foreta en oppmåling med scanner for korrekt areal.		

ØVRIGE BYGG

FRITTLIGGENDE BYGNING. BOD/ LAGER.		
BRA (P-ROM + S-ROM) 10	Primærrom 0	SekundærRom 10
Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom Bod/ lager	

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplis? Ja

Kommentarer

Mangler topplis på deler av huset.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Det er kun takrenne på tak mot øst, uten taknedløp. Resterende tak uten takrenner.

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

Totalvurdering av drenering

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Dette er det symptom på fuktgjennomgang som normalt skyldes redusert funksjon i drenering eller kapillært opptrekk av fuktighet fra grunnmasser under boligen.

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd.

TG 2 settes på grunn av alder på drenering.

TG 3 settes pga stedvis terrengfall mot bygning.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Montere takrenner og nedløp.

Montere topplis.

Ukontrollert avrenning av overvann/ takvann vil medføre økt fuktbelastning mot fasader og grunnmur. Overvann/ takvann må føres kontrollert til avløp eller til terreng med fall fra grunnmuren.

Ideelt bør det være et fall på 1:50 3 meter ut fra grunnmur for å unngå unødig belastning på grunnmur/drenering. Løpende observasjoner anbefales og eventuelt tiltak vurderes.

Tiltak på drenering kan ikke utelukkes.

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/underetasje

Hvis grunnmur med kjeller Lecamur

Kommentarer

Lecamur på huset og garasje, betongstein på garasje/ verksted.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Kommentarer

Begrenset mulighet til å kontrollere, på grunn av at store deler av grunnmuren er under bakkenivå eller er utlektet.

Totalvurdering av grunn/fundament

Undersøkte deler av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader . Noe avflassing av maling.
Grunnmur av betongstein i garasje/ verksted er oppsatt noe ufagmessig.

9**KRYPKJELLER**

Finnes ikke/ikke relevant

10**FORSTØTNINGSMURER****TG-2**

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? Ja**Kommentarer**

Forstøtningsmur ved garasje med sprekker.

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Tiltak Ja**Kommentarer**

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid.

11**RADONSIKRING****TG-2**

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.

12**ROM UNDER TERRENG****TG-2**

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? Ja

Kommentarer

Deler av underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger.

Er det oppforede gulv? Ja

Kommentarer

Soverom og gang i sokkel er oppforet.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Hulltaking i bod 3.
Vegg mot grunnmur er feilkonstruert, det er brukt plastfolie på veggen.

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

Kommentarer

Ved hulltaking ble registrert forhøyd fuktverdier ved måling i bunnsvill.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Kommentarer

Normal ventilering av rom med åpningsvindu/ klaffventiler. Ikke badstue/ bod.

Totalvurdering

Det anmerkes at vegger mot terreng er bygget med bruk av plastfolie. Dette er en risikabel byggemetode som kan øke risiko for magasinerings av fukt. Forhøyede fuktverdier ble registrert ved fuktmåling i bunnsvill. På soverom 2 i sokkel ble målt med hammerelektrode i oppforet golv. Forhøyede verdier måles. Bod 4 er ikke fullført. Løs isolasjon og plast på vegger. Registrerer forhøyede fuktverdier i treverk og i åpen mur.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler videre undersøkelser på vegger mot terreng og oppforede golv.

13

BALKONG/ TERRASSE

TG-3

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

Type Terrasse, Annet

Kommentarer

Veranda mot sør og luftbalkong utenfor soverom i 1 etasje.
Terrasse på baksiden.

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

Kommentarer

Terrasse på baksiden går over bunkers.

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Kommentarer

På øvre siden er det fuktsikring over bunkers.
Veranda over inngangsparti er tekket.

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Stålblater med fall.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Nei

Kommentarer

Tettesjikt over bunkers går ikke opp mot dør.

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Totalvurdering

Det er registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, og det må påregnes vedlikehold/ overflatebehandling.
Registrerer noe nedbøy i drager på luftbalkong og råteskade (TG 3) i søyle på terrasse.
Veranda over inngangsparti er tekket, avrenning er ikke ført til nedløp.
Trapp fra veranda over inngangsparti er noe bratt og rekkverk og åpninger er ikke ihht krav.
1 rekkverksspile på terrasse på oversiden mangler.
Støpt plate foran inngangsparti har sprekker.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Råteskadet søyle bør skiftes.
Renske opp utløp og etablere nedløp veranda over inngangsparti.
Overflatebehandling må påregnes.
Trapp fra veranda bør utbedres ihht krav.
Utbedring av støpt plate må påregnes.

Type

Vinduer med 2- og 3 lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Tilbygg ca 2000. Vinduer fra 1982 til 1985, verandadør 1994. Skyvedør arbeidsrom fra 2020. Skyvedør stue fra 2020. Badevindu 2011 og terrassedør 2013. Resterende fra byggeår.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

TG 1 for nyere vinduer.

TG 2 for vinduer fra byggeår.

Tiltak Ja

Kommentarer

Utskiftinger må påregnes. Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

15**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

Tilbygg fra ca 2000.

Fasade Stående kledning, Murpuss, Leca, Annet

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

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja

Kommentarer

Det registreres malingsavskalling.

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

16**LOFT****TG-2**

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

Type loft Innredet

Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår? Nei

Kommentarer

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging? Ja

Totalvurdering

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktivitet er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet. På deler med lav takhøyde på loft registreres det tydelige fukt merker på golv og papp i luftesjikt. Dette skyldes mest trolig varmetap fra oppvarmet del av loft. Kondenserer mot undertak.

Tiltak Ja**Kommentarer**

En ytterligere kontroll av kondensering anbefales. Omfang av tiltaket vurderes deretter.

17**RENNER OG NEDLØP****TG-3**

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, 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? Nei**Kommentarer**

Takrenner skiftet 2020 på tak mot øst..

Totalvurdering av renner og nedløp

Det mangler taknedløp på takrenner på tak mot øst.
Nedbøy på renner mot øst.
Ellers ingen takrenner/nedløp. (TG 3)

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000**Tiltak Ja****Kommentarer**

Det må påregnes tiltak på nedbøyd renne.
Etablering av takrenner og taknedløp for å forhindre unødvendig fuktbelastning på fasader.

18**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, Annet**Takkonstruksjon** Pulttak**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Nei**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.
Lukket konstruksjon med begrensede kontrollmuligheter.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

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

Skruver skiftet på hele taket. Ca 2010.

Inspisert fra På tak

Type tekking Lakkerte stålplater

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

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

Totalvurdering av taktekking og beslag

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Registrerer rust og større bulk på taktekking på garasje. (TG 3) Kostnad gjelder taktekking garasje. Beslag på hovedtak har noe rust og overflatebehandling flasser stedvis av. Undertak garasje/ verksted av presenning.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes tiltak på rustede takplater. Utbedring av resterende ovennevnte forhold anbefales.

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, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Tre/bjelkelag på etasjeskiller unntatt mellom garasje og arbeidsrom, som er et betongdekke.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Registrerer høydeforskjell på opptil 15 mm i stue. (TG 1). Noe knirk i gulv på loft. (TG 2)

Tiltak Ja

Kommentarer

Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Anbefaler at spongulv etterskrives ved renovering av rom.

Type pipe Element**Kommentarer**

1 Etasje: Nyere Jøtul ovn
Sokkeletasje: eldre ovn.

Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen? Ja

Vurdering og beskrivelse

Selger har fremlagt siste rapport fra brann/feierevesen datert 05.02.2024.

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret? Nei

Dersom elementpipe - er 2 av sidene synlig? Ja

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Selger har fremlagt siste rapport fra brann/feierevesen datert 05.02.2024.
Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

22**KJØKKEN****TG-2**

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

Det registreres fuktskade

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Men fungerer kun på 1 innstilling.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredningen har stedvis høy slitasjegrad/ svellinger/ fuktmerker.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere bedre avtrekk.
Utskiftninger må påregnes.

23**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 gjort endringer i sokkeletasje.

Rom beskrevet som sport på godkjente byggetegninger brukes i dag som soverom. Det er ikke mottatt informasjon om bruksendring fra tilleggsdel (s-rom) til hoveddel (p-rom) er omsøkt hos kommunen, og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

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? Nei

24

TOALETTROM

TG-2

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett? Nei

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har etablert naturlig ventilering.

Rommet har ingen tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Totalvurdering av toalettrom

Overflater malt opp i 2020. Nytt toalett.

Sluk på toalettrom er malt fast.

Kun naturlig avtrekk og ingen tilluft.

Tiltak Ja

Kommentarer

Anbefaler at det etableres mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

25

TRAPP BOLIG.

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

Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Mangler returrekkverk.

Det bemerkes stedvis stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

26

TRAPP GARASJE/ VERKSTED.

TG-3

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

Det er ikke sikker adkomst til trappen. Trappen ikke festet tilstrekkelig eller tilpasset formålet. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm.

Store åpninger i rekkverk i henhold til referansenivå 10cm.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak må utføres for å bedre personsikkerhet.

27

AVLØPSRØR

TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Kommentarer

Selgers opplysning.

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

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Plassert i bod ved bad i sokkeletasje.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Totalvurdering

Det ble ikke registrert tegn til svikt. Det er eldre avløpsrør, TG 2 settes da bygningsdelen har passert mer enn halvparten av normal forventet brukstid.

Tiltak Ja

Kommentarer

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

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht 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 bygningsakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Nytt åpent opplegg på soverom. Nytt på bad 2011. Tilbygg ca 2000.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.

Type sikringer Skrusikring

Type anlegg Åpent

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

Kommentarer

Det blir framlagt rapport fra el tilsyn datert 21.03.2019.
Det ble ikke registrert avvik ved tilsyn.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert i toalettrom sokkel.
Det er registrert avvik, og det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget eller utførte arbeider.
Registrerer gjennomføringer i sikringskap som ikke er tettet. (TG 3).
Stedvis løse ledninger.

Utbedringskostnader Under 10 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales en utvidet el-kontroll.
Kostnad gjelder el-kontroll.

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Plassert i bod 2 i sokkel.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt.

Type Kobberrør, Plastrør

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Nei

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

Totalvurdering

Det ble ikke registrert tegn til svikt. TG 2 settes da deler av bygningsdelen har passert mer enn halvparten av normal forventet brukstid.

Tiltak Ja

Kommentarer

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

31

VARMESENTRAL

TG-2

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Ca 3 år siden.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført service på varmpumpen siste 2 år.

Tiltak Ja

Kommentarer

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og 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.

32

VARMTVANNBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereider

Plassering og fundament Står i toalettrom i sokkel. Fundament: støpt sokkel.

Årstall 2012

Størrelse 198

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder står i rom som ikke tilfredsstiller kravene til våt rom.
Malt golv uten membran opp på vegg.

Tiltak Ja

Kommentarer

For å forhindre skader/ følgeskader ved vannlekkasje, bør det monteres vannstopp på bereder.

33

VARMTVANNBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Plassert i bod i garasje på tregolv.

Årstall 2000

Størrelse 115

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Kommentarer

Varmtvannsbereder er plassert i bod i garasje.
Ved befaring var denne stengt av for vinteren.

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Ja

Kommentarer

Produsert 2000.

Totalvurdering

Selgers opplysning: Varmtvannsbereder er koblet fra vann og nedtappet for å forhindre frostska-
der. TG 2 settes for alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/ over 20 år, er påregnelig i tiden som kommer.
Funksjonstest anbefales.

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Kommentarer

Villavent anlegg på loft.
Ved befaring fungerte ikke dette anlegget.
Villavent bryter på kjøkken.
Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Nytt mekanisk vifte med avsug fra bod 2.

Totalvurdering

Mekanisk avtrekk som fungerer kun på bod 2 i sokkel.
Våtrommene er tilkoblet villevvent som ikke fungerer.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av boligen må etableres.
Skifte av villavent loftsvifte må påregnes

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.

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

Overflater på rommet er oppgradert i 2015, lagt flis, nytt toalett, og ny verandadør. Pga av registrerte avvik må det påregnes renovering av rommet.

Beskrivelse av overflate

Rommet har flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Lekkasjevann i dusjnise føres til sluk. Resterende gulv tilnærmet flatt.

Er vindu eller dør plassert i våtzone? Ja

Kommentarer

Vindu er plassert i våtsonen i dusjnisen. Verandadør står i våtsonen til servantskap.

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Karmlist på vindu av tre. Karm og karmlist på verandadør av tre.

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

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

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? Ja

Kommentarer

Enkelte flis er skadet / sprukket.

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

Totalvurdering av overflater

Det registreres knekte fliser i vinduskarm på vindu i dusjnisen. Stedvis noe ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

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

TG-3

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

Kommentarer

Sluk fra byggeår.

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

Kommentarer

Avløpsrør for vegghengt wc har mest trolig rørgjennomføring i gulvet.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Kan ikke konstatere bruk av membran.

Det er ikke benyttet mansjett eller annen form for tetting rundt gjennomføring av vannrør til dusjbatteeri.

Rørgjennomføring for wc ikke mulig å kontrollere.

Ingen symptomer på skade/ følgeskader ved dagens bruk, men dette kan oppstå ved endret/ økt bruk.

Fare for fuktskade og følgeskade.

Klemring på sluk er sprukket.

Utbedringskostnader membran 150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Ved fortsatt bruk anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Pga av registrerte avvik må det påregnes renovering av rommet.

TG-2

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 naturlig ventilering. Det er tilluftspalte ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Kommentarer

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og stor temperaturforskjell inne og ute.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Ja

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er satt pga naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

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 foretatt fuktmåling / fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Hulltaking utført fra soverom.
Ingen tegn til fuktrelaterte skader eller forhøyede målinger av fukt.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei**Kommentarer**

Selger opplysning: arbeider ved oppgradering av badet ble utført av ufaglært/ egeninnsats.

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.

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? Nei

Kommentarer

Våtrom fra byggeår.
De fleste bygningsdeler har passert forventet brukstid.
Rommet må planlegges renovert pga registrerte avvik. TG 3. Kostnad 150000-300000 kr.

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromstapet.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

Kommentarer

Vannrør fra servant går mot grunnmur.

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? Ja

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

Totalvurdering av overflater

Det registreres svellinger/ skade i tapet i overflate rundt dusjarmatur.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

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

TG-2

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

Avløpsrør wc har gjennomføring i gulvet.
Vann og vannrør fra servant har gjennomføring i vegg.

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utettheter på vegg ved dusjarmatur.
Ingen tegn til bruk av mansjett eller annen tetting på gjennomføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det bør installeres et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

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? Nei

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk fra villaevent som ikke fungerer. Tilluft under dør.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghegt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Toalett er løst.
Mekanisk avtrekk fungerer ikke.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

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

Førhøyede målinger på golv. Skyldes fuktopptrekk fra grunn.
Ingen forhøyede fuktmålinger i hull tatt fra bod.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking ble utført i fra bod i tilstøtende rom.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Ingen dokumentasjon.