

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

Sørsidevegen 727
7514 STJØRDAL

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst Forum Trøndelag
Espen Wæren

espen.waeren@tft.no
92251556

Veste Rosten 69
7072 Heimdal

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

BAD KJELLER

Totalvurdering overflater:

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk. Lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater:

50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette i påvente av en oppgradering.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

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

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Renner og nedløp er fra ca 2000. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Det er avflassing på sørsiden og i nedre del mot nord. Det registreres ingen tegn til lekkasjer/ funksjonssvikt.

ILDSTED

Totalvurdering:

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Anbefalte tiltak:

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

TOALETTROM

Totalvurdering:

Rommet ble renovert i 2021. Det er svakt motfall på avløp fra servant. TG 2 settes grunnet naturlig ventilering.

Anbefalte tiltak:

Bedre ventilering anbefales etablert.

TRAPP

Totalvurdering:

Det er en tretrapp fra 1986/1987. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side i tretrappen. Det mangler håndlister på begge sider av betongtrappen i i trapperommet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Anbefalte tiltak:

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

VARMTVANNBEREDER

Totalvurdering:

Bereder er over 20 år gammel.

Anbefalte tiltak:

Berederen bør lekkasjesikres.

BAD 1.ETASJE

Totalvurdering overflater:

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring.

Anbefalte tiltak overflater:

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

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Det mangler tettinger rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

VASKEROM

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

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

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Bedre ventilering av rommet anbefales.

BAD KJELLER

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Det er ulyd i avtrekksviften. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Tiltak på avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

DET ER AVVIK PÅ KRAV TIL RØMNING, DAGSLYSFORHOLD ELLER TAKHØYDE UNDER 2 METER

Soverom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

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

Brannslukningsapparat er over 10 år.

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er 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/632857fe46e0fb0001e3c11e>

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: 19.09.2022	Befaringsdato: 29.09.2022	Rapportdato: 06.10.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Lars Valstad. Aktiv eiendomsmegling avd. Stjørdal.		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Truls Aas	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Espen Wæren	Firma: Takst Forum Trøndelag
Adresse: Veste Rosten 69, 7072 Heimdal	
Telefon: 92251556	E-post: espen.waeren@tft.no
Dato: 06.10.2022	Sted: 7072 Heimdal

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Sørsidevegen 727, 7514 STJØRDAL		
Gårdsnummer: 137	Bruksnummer: 11	Seksjonsnummer: 0
Kommunennummer: 5035	Festenummer: 0	
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1969	
Generell beskrivelse av boligen Byggemåte: Eneboligen er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et saltak teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med koblet glass og 2-lags glass.		

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
1974	Utvidet gang og soverom samt tilbygd wc mot nord.	
1995	Takoverbygg inngangsparti oppført mot nord.	

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen 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 byggt teknisk 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

KJELLER		
BRA (P-ROM + S-ROM) 88	Primærrom 66	SekundærRom 22
Beskrivelse primærrom Kjellerstue, gang 1, gang 2, vaskerom, bad, soverom og gang 3.		Beskrivelse sekundærrom 4 boder og trapperom.
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 93	Primærrom 91	SekundærRom 2
Beskrivelse primærrom Gang, wc, bad, tre soverom, stue, spisestue og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom Bod.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 181	Primærrom 157	SekundærRom 24

ØVRIGE BYGG

GARASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 39	Primærrom 0	SekundærRom 39
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Dobbel garasje og vedbod.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja

Kommentarer

Det ble etablert drencsystem i 1980, det opplyses å være knotteplast mot grunnmur og drencrør i grunnen.

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei

Synlig grunnmursplast og topplast? Ja

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Terrengnet omkring boligen er relativt flatt.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

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

Totalvurdering av drenering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svikt. Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder.

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

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Hvis grunnmur med kjeller Blokker

Kommentarer

Det opplyses å være Vikaunestein.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

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

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei

Totalvurdering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

Tiltak Ja

Kommentarer

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

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

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja

Kommentarer

Underetasjen ble innredet i perioden 1986-1990.

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

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

Er det oppforede gulv? Nei

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

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

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

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Kommentarer

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

Tiltak Ja

Kommentarer

Jevnlig tilsyn anbefales.

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

Type Annet

Kommentarer

Det er veranda med utgang fra soverom, trekonstruksjonen er fra 2019.

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm, målt høyde er ca 70 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Det registreres små skjevheter i bjelkelag, dette kan skyldes sig i pilarer. Det er lavt rekkverk(TG 2).

Tiltak Ja

Kommentarer

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

12

VINDUER/DØRER

TG-1

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

Type

Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Boligen har trevinduer med koblet glass fra byggeår i kjeller. I 1. etasje er det skiftet alle vindu med unntak av på stuen. Det er skiftet glass i de eldre vinduene på stuen, disse er datert 1980 og 1990. Vinduene ellers er med 2-lags glass datert 2004/2004. Ytterdøren er med 2-lags glass datert 2016. Dør ut fra soverom er fra 2004/2005.

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Det er flere trege vindu i kjelleren. Ytterdøren fra 2016 tar i karm og bør justeres. Det ble ellers ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Tiltak Ja

Kommentarer

Enkelte vinduer og dører har behov for justering/smøring.

13

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

Vestveggen har kledning fra slutten av 80-tallet. Det ble skiftet deler av kledning mot nord samt på kjellernedgangen på 90-tallet.

Fasade Liggende kledning, Stående kledning

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

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Nei

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

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

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

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 Uinnredet

Er loftet innsisert? Ja

Kommentarer

Det er luke med nedfellbar stige i gangen.

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

Er konstruksjonen isolert? Ja

Kommentarer

Takkonstruksjonen er etterisolert.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Tiltak Ja

Kommentarer

Jevnlig tilsyn anbefales.

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

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Renner og nedløp er fra ca 2000. Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon. Med hensyn til alder og slitasje vurderes over halvparten av forventet funksjonstid å være nådd.

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 dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Etterisolert 20 cm.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

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

Kommentarer

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelser.

17

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-2

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

Tekkingen ble lagt i ca 2000. Det er bølgeeternitt fra byggeår som undertak. Eternitt inneholder asbest og må behandles som spesialavfall ved deponering.

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Lakkerte stålblader

Kommentarer

Verform. Eternitt fra byggeår under. Tro og papp undertak garasje.

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

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

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det er avflassing på sørsiden og i nedre del mot nord. Det registreres ingen tegn til lekkasjer/ funksjonssvikt.

18

ETASJESKILLE

TG-1

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 Tre/bjelkelag

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Det er stedvis knirk i bjelkelag.

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Det er vedovn på stuen i 1.etasje og en eldre oljefyr i et lite rom ved kjellerstuen. Det er dagtank for fyringsolje i kjellerbod og sotluke på vaskerom.

Selger opplyser om at oljefyren ikke har vært benyttet på lang tid.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Vurdering og beskrivelse

Selger opplyser om inspeksjon i 2021.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

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

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ja

Totalvurdering

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Pipemur er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Dette begrenser mulighet for kontroll av tilstand.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Pipemur må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider for å ha tilstrekkelig vilkår for å vurdere tilstand. På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

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

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

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Totalvurdering av kjøkken

Innredning fra 1983. Det er lekkasje fra blandebatteriet(TG 2). Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Tiltak på blandebatteri.

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? Ikke kontrollert

Kommentarer

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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? Ja

Kommentarer

Soverom i kjeller tilfredsstiller ikke dagens krav til rom for varig opphold.

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

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

Kommentarer

Brannslukningsapparat er over 10 år.

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.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av toalettrom

Rommet ble renoveret i 2021. Det er svakt motfall på avløp fra servant. TG 2 settes grunnet naturlig ventilering.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bedre ventilering anbefales etablert.

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 en tretrapp fra 1986/1987. Det bemerkes stor avstand mellom trinn i henhold til referansenivå 10cm. Lavt rekkverk/ gelender i forhold til referansenivå 90cm. Håndløper er etablert på 1 side i tretrappen. Det mangler håndlister på begge sider av betongtrappen i i trapperommet. Dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Tiltak anbefales for å bedre personsikkerhet.

24**AVLØPSRØR****TG-2**

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

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

Det ble foretatt oppgraderinger i kjelleren i perioden 1986-1990. Det er foretatt enkelte utskiftninger ifm oppgraderinger av wc og bad. Det er en nedgravd septiktank i betong, det er kommunal tømming av denne.

Type Plast, Støpejern

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

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

Er stakeluke tilgjengelig? Ja

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

25**ELEKTRISK****TG-1**

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det ble foretatt utskiftinger på badet i 2019. Det er ellers et eldre elektrisk anlegg i boligen.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Skrusikring

Type anlegg Delvis skjult

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

Kommentarer

Selger opplyser om DLE-kontroll for 3-4 år siden. Det ble da montert jordfeilbryter på bad, det var ingen flere avvik.

Tiltak Ja

Kommentarer

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en el-takstmann/elektriker dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.

26

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

27

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Boligen har vann fra Utsladvatnet Vasslag. Det er foretatt oppgraderinger på wc og bad i 1.etasje samt i kjelleren i perioden 1986-1990.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Type Kobberrør

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

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

Totalvurdering

Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Tiltak Ja

Kommentarer

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

28

VARMESENTRAL

TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Luft-luft pumpen er fra 2018.

Når var siste service på anlegget? Siste service ble utført i 2021.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ja

Er det pålegg om sanering? Nei

29

VARMTVANNBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Kjellerbod

Årstall 1980

Størrelse 287 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Er berederen over 20 år? Ja

Totalvurdering

Bereder er over 20 år gammel.

Tiltak Ja

Kommentarer

Berederen bør lekkasjesikres.

30

VENTILASJON

TG-1

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

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

TG-2 OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Badet ble renoveret i 2019.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Det er tilnærmet flate gulv på badet, også i den nedsenkede dusjsonen.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning. Det er ingen synlig sikring mot den forhøyede dørterskelen.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

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

Kommentarer

Det er bom i gulvfliser og riss i gulvflis i dusjsonen.

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

Totalvurdering av overflater

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring.

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

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

Kommentarer

Det er ikke tett rundt rørføringer i vegg bak servantskap.

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Det mangler tettinger rundt gjennomføringer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

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

TG-1 SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

TG-1 FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

32

VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom 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 badrom.

TG-1

OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet ble renoverert i 2010.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater, det er malt strie i øvre del av veggene.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Ved enkel nivellering registreres det ca 20mm fall mot sluk.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

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

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

TG-1

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 Støpejern

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

Kommentarer

Eventuell membran er ikke synlig for kontroll.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

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

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

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.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

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

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Bedre ventilering av rommet anbefales.

TG-1

FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

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

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom mot våtsonen. Det er murvegg rundt rommet, to av dem er yttervegger.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

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

Badet ble renoveret i ca 1990.

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt stie på vegger.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Gulvet er tilnærmet flatt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Det er ikke sluk i rommet.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

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

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

Totalvurdering av overflater

Lekkasjevann utenfor dusjsonen vil ikke ledes til sluk. Lekkasjevann vil renne ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger, dette i påvente av en oppgradering.

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? Nei

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

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

Kommentarer

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

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder og usikker restlevetid på tettesjiktet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

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 mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Det er ulyd i avtrekket, det er ikke tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er ulyd i avtrekksviften. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Tiltak på avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-1

FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. 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 er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

Det må fortsatt benyttes dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

34

GARASJE

Beskriv

Garasjen er oppført i én etasje. Bygningen har støpt plate på mark og en ringmur av betongstein. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med stående panel. Taket er et saltak teknet med papp. Det er to leddporter i treverk. Bygget er ikke videre vurdert.