

Moraveien 12

2480 KOPPANG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1975

Areal (BRA): 209 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

29

TG-3

5

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den 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.

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/8447>

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. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det er ikke etablert rekkverk ved utgang fra stue.

Rekkverk må monteres iht. krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underslag. Laminerte benkeplater. Benkebeslag kum uten etablert avrenningsfelt. 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert. Plass for kjø- og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin, stekovn. Komfyrvakt ikke etablert. Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres fukt/skader i skap under vask og sokkel.

Kjøkkeninnredningen har skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Oppsummering av avtrekk

Filter mangler på avtrekk.

Viste anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Trapp

Oppsummering

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå.

Det registreres stedvis bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres manglende toppliste.

For videre omtale se "rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Grunnmuren er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur pga at denne hindrer uttørring ved eventuell lekkasje.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Bedre ventilering bør etableres.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Vinduer og dører

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Flere vindu lot seg nesten ikke åpne. Vinduer med noe justeringsbehov.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Taktekking

Oppsummering

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres knekt takstein.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Påviste skader må utbedres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

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

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Toalettrom

Oppsummering

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

TG 2 på grunn av alder og manglende ventilasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

TG2 på grunn av alder.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofachlig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

Ventilasjon

Oppsummering

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering av overflater

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

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Vindu er plassert i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk vifte og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

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

Våtrom: Bad kjeller

Oppsummering av overflater

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

Fuger ved underkant av plater mangler stedvis, måler høye fuktverdier på plater i dusjsone.

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sluk må rengjøres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk vifte for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Oppsummering av fukt

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen fukt i plater.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på utstyr.

Oppsummering av ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater med oppgraderingsbehov.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.

Bygningsdeler med TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2023

Rapportdato
29.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Per Finn Karlsen (dødsbo)

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Befart boligen alene.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Dette er et dødsbo. Det er ikke levert egenerklæringsskjema.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud Telefon: 41544653
Firma: Syversrud Takst AS Dato: 29.8.2023
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. EI-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Informasjon om boligen

Adresse: Moraveien 12, 2480 Koppang

Kommunenr:	3423	Gårdsnr:	19	Bruksnr:	1309	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1975					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig over 2 plan med byggeår ca. 1975. Boligen er oppført med støpt grunnmur.

Fundamenter ligger under bakkenivå og kan ikke kontrolleres. Støpt kjellergulv. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med mineralull og utvendig kledd med stående trepanel. Etasjeskillere er trebjelkelag, ukjent isolasjon. Takkonstruksjon i tre, konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler, bordet undertak, teking med takstein. Loft isolert med mineralull med adkomst via luke i himling på soverom, nedfellbar stige, lys installert på loft. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Heltre ytterdør. Ytterdør med sidefelt i glass. Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1975 - 1993. Flere vinduer uten datostempling. Terrassedør med 3 lags glass, produksjonsår 1981. Ildsted er tilknyttet leca pipe. Helbeslått pipe og luftehatter. Takrenner og nedløpsrør av aluminium.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på 3319,5 m2, areal innhentet fra eiendomsverdi.no. Delvis skrånet tomt. Innkjøring asfaltert med støttemur oppført med steinheller. Uteområdet er opparbeidet med plen og prydbusker. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

PARKERING

Parkering i dobbel garasje og på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett, vegg til vegg tette, fliser og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og strietapet.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater og panel.

Overflater med behov for vedlikehold og oppgraderinger.

OPPVARMING

Oppvarming via vedfyring, varmepumpe og panelovner.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom ventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betraktningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskiftning på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	111	109	2	Gang, stue, spisestue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bad, wc og gang.	Bod
U. etasje	98	79	19	Vindfang, gang, vaskerom, soverom 1, soverom 2, stue, bad, og badstue.	Bod 1 og bod 2.
Totalt	209	188	21		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	44	0	44		Garasje og bod
Totalt	44	0	44		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2



Stedvis synlig knotteplast mot grunnmur.



Taknedløp antatt ført til drenering under bakken.

Type grunnmur?

Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?

Ja

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

Ukjent

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?

Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

Selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Etableringsåret legges til grunn for tilstandsgraden, samt inspeksjon og fuktsøk i tilgjengelige overflater under bakkenivå.

Det registreres stedvis bruk av grunnmursplast.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres manglende topplis.

For videre omtale se "rom under terreng"



Viser bruk av knotteplast.



Fuktmåling viser fukt i innvendige overflater på grunnmur.



Det registreres fuktighet og salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod kjeller.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Grunnmuren har sprekkdannelser.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Grunnmuren er en Multimur (støpt betong med innvendig isolert element). På bakgrunn av dette vil innvendig grunnmur ikke være synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur vil ikke la seg påvise. For videre omtale se punkt "Rom under terreng".



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Viser sprekkdannelser innvendig.

6.3 Støttemur

TG-2



Sprekkdannelser i støttemur.

Beskrivelse

Støttemur oppført i Stein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. Det er fare for en ytterligere negativ utvikling..

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.



Viser støttemur.

6.4 Rom under terreng

TG-2



Hulltaking og fuktsøk foretatt i utlektet yttervegg.



Forhøyde målinger mot fliser i gang. Ukjent bruk av fuktsikring mot grunn.

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ukjent

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

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

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

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

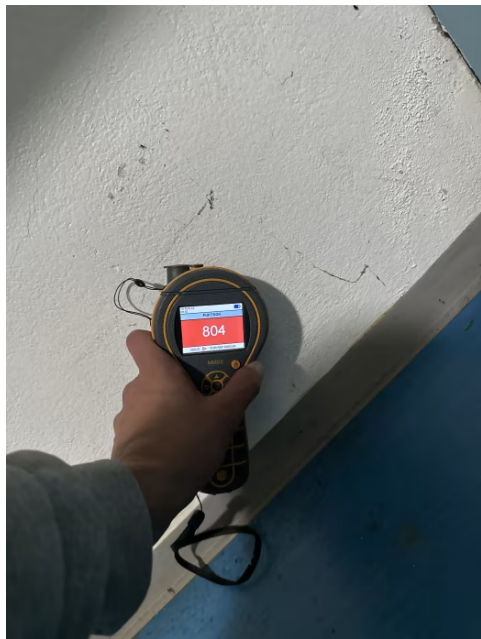
Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur pga at denne hindrer uttørring ved eventuell lekkasje.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu. Bedre ventilering bør etableres.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.



Viser forhøyde målinger mot grunnmur på vaskerom.



Det registreres fuktighet og salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod kjeller.

6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-3



Overbygget balkong. Rekkverk mangler stedvis.



Viser balkong med adkomst fra soverom.

Type	Balkong
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Balkong med adkomst fra soverom er oppheng på husveggen.	
Balkong med adkomst fra soverom er oppført i normalt gode materialer men bærer preg av elde og slitasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvik?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Rekkverket blir målt til 80 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Det er ikke etablert rekkverk ved utgang fra stue.	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Deler av terrassebord har løsnet.



Rekkverk med vedlikeholdsbehov.

6.6 Vinduer og dører

TG-2



Vis ytterdør. Ytterdør med justeringsbehov.



Viser ytterdør med adkomst til kjeller.

Beskrivelse

Heltre ytterdør.

Ytterdør med sidefelt i glass.

Vinduer med 2-lags glass, produksjonsår 1975 - 1993. Flere vinduer uten datostempling.

Terrassedør med 3 lags glass, produksjonsår 1981.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Flere vindu lot seg nesten ikke åpne. Vinduer med noe justeringsbehov.

Justeringer/smøring anbefales.



Manglende tetningslister i vindu.



Viser defekt tettelist ved balkongdør.



Viser balkongdør med glassfelt.

6.7 Yttervegger

TG-2



Viser manglende musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Type fasade Murpuss, Bordkledning, Liggende kledning, Stående kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Ja

Oppsummering av yttervegger

Det er ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1



Muselort påvist rundt pipe på loft. Anbefales ytterligere undersøkelser tiltak. Det er registrert manglende bruk av musetetting ved veggkonstruksjon.



Viser fuktskjolder rundt gjennomføring. Tørt på befaringen.

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Loft isolert med isolasjonsmatter.	
Deler av gulv kledd med trebord.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Spor etter skadedyr er registrert rundt pipe.	
Fuktskjolder rundt gjennomføringer bør holdes under oppsyn.	



Viser loft.

6.9 Renner og nedløp

TG-3



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Type	Metall
------	--------

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
---	--------

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
---	----

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres sprekker og skader i takrenner.

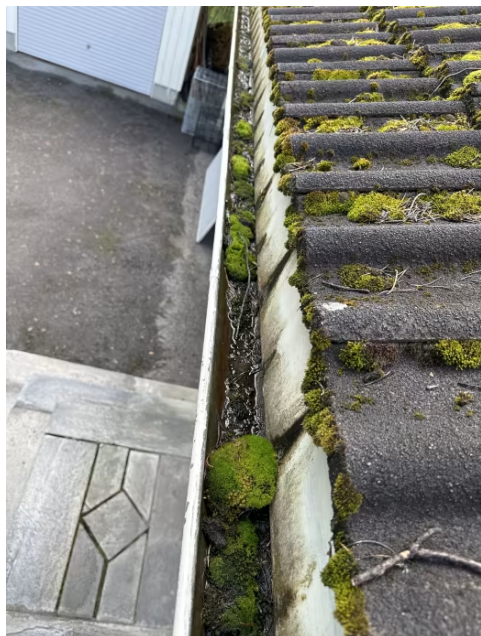
Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Utbedringskostnader	Under 10 000
---------------------	--------------



Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.



Takrenner må renses.



Vise bulker på nedløpsrør.

6.10 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon

Valmet tak

Inspisert fra

På tak

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert konstruksjonssvikt med behov for tiltak.

Viktig å merke seg at takkonstruksjoner i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter.

6.11 Takteking

TG-2



Viser rustdannelser/ oppsprekking på beslag.



Store deler av taket er mosegrodd. Tak med behov for rengjøring.

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Dette er et dødsbo, det er ukjent alder på taktekingen.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av takteking

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres knekt takstein.

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Påviste skader må utbedres.



Viser knekt hjørne på takstein.

6.12 Utstyr på tak

TG-1



Viser takstige.

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

Ingen avvik eller skader ble registrert.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres små sprekker mellom gulvlist og gulv.

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

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-IU



Viser beslagløsning rundt pipe.



Regnskjerm mangler. Regnvann renner ned i pipeløp.

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn, Peis
--------------	--------------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
---	----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
--------------------------------------	-----------

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

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.



Vis ildsted i stue.



Viser peis i stue.



Jøtul kombiovn i kjeller.



Sotluke i kjeller i bod. Påvist sotvann fra luke, dette kan tyde på kondensering eller manglende regnskjerm.



Viser sotluke plassert i bod.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.



Viser kjøkkeninnredning.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underslag. Laminerte benkeplater. Benkebeslag kum uten etablert avrenningsfelt. 1-greps blandebatteri med avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert. Plass for kjø- og fryseskap. Frittstående oppvaskmaskin, stekovn. Komfyrvakt ikke etablert. Ventilator med mekanisk vifte.

Det registreres fukt/skader i skap under vask og sokkel.

Kjøkkeninnredningen har skader.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Utbedringskostnader overflater og innredning

10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Filter mangler på avtrekk.

Viste anbefales utskiftet.

Utbedringskostnader avtrekk

Under 10 000



Viser fuktskader på skrog.



Vifte med mekanisk avtrekk, avtrekk ført ut mot fri.



Vifte mangler filter.



Målt forhøyde fuktverdier i sokkel. Sokkel er fast og begrenser besiktigelsen. Anbefaler videre undersøkelser.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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

Ikke kontrollert. Byggegodkjente tegninger må fremlegges.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Dagslysarealer/volumkrav oppholdsrom, er ikke fullstendig kontrollert.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.17 Toalettrom

TG-2



Viser toalettrom i 2.etasje.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft for optimal ventilering.

TG 2 på grunn av alder og manglende ventilasjon.

6.18 Trapp

TG-3

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Teppe i trinn.

Rekkverk og håndløper i treverk.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.19 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ja

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

Generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.20 Vannledninger

TG-2



Viser vanninntak, stoppekran og vannmåler på vaskerom.



Irring på koblinger.

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør er skjulte og ikke mulig å kontrollere.

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

TG2 på grunn av alder.

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

6.21 Elektrisk

TG-2



Viser hovedinntak og måler.



Viser vegghengt sikringsskap plasser i kjellerbod.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg

Skjult

Åpent og skjult elektrisk anlegg. Inntak via jordkabel. 63A hovedsikring.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

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

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Ikke besvart

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

Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

6.22 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1995	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.23 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.	
Oppsummering av ventilasjon	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	



Viser slukløsning.



Viser gulvstående toalett, dusjkabinett og skap med heldekkende servant.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Ingen opplysninger om endringer etter byggeår.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

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

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Vindu er plassert i våtsone, dusjkabinett hindrer direkte vannsprut.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast



Viser baderomsinnredning.



Ikke tilfredstillende oppbrett av membran/
mansjetter rundt rørgjennomføringer.

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

Ja

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

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

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og rommet har naturlig avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 2 på grunn av alder og slitasje.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å etablere mekanisk vifte og tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

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

Fuktmåling



Avløpsrør er ikke festet. Lekkasje.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

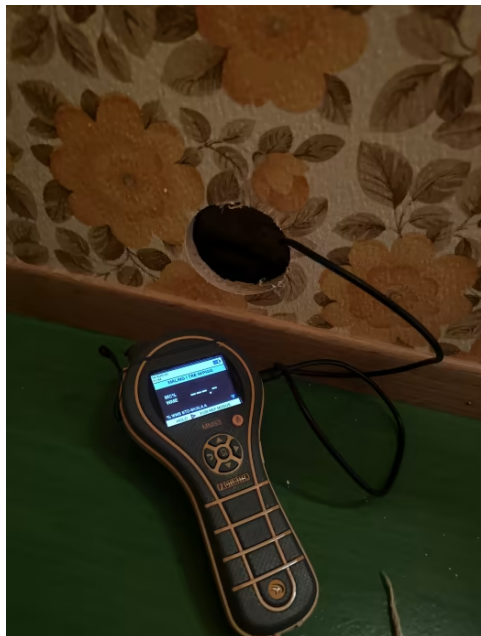
Måling i vegg viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Viser hulltaking fra toalettrom mot våtsonen.

6.25 Våtrom: Bad kjeller



Viser manglende mansjetter/oppbrett rundt rørgjennomføringer.



Manglende fuger i nedkant av baderomsplater gir fuktopptrekk i plater.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vinylbelegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Fuger ved underkant av plater mangler stedvis, måler høye fuktverdier på plater i dusjsone. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Oppgradering av våtrommet må påregnes på sikt på grunn av alder og gjenværende brukstid.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Viser fuktskadede baderomsplater, plater trekker fukt i underkant.



Viser baderom i kjeller.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

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

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sluk må rengjøres. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og dusjgarnityr.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Ventilasjon

Type ventiler

Naturlig

Etablert lufteluke i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å etablere tilluft og mekanisk vifte for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen fukt i plater.

Dokumentasjon



Sluk må rengjøres før det blir tett,

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.



Det måles forhøyde fuktverdier på våtromsplater i dusjsone.

6.26 Våtrom: Vaskerom



Visker vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Overflater gulv med belegget med oppbrett, overlater vegger med malt mur.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja



Viser gulvstående vask, veggghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.



Viser manglende bruk av mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer.

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, borm (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

TG 2 på grunn av alder og gjenværende brukstid.

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt ved rørgjennomføringer i gulv og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Tettheten er derfor usikker.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert gulvstående vask, veggghengt blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei



Manglende oppbrett rundt rørgjennomføringer.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG2 på grunn av alder og gjenværende brukstid på utstyr.

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Det er etablert naturlig ventilasjon, luke i yttervegg og lufteventil i tak.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.27 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Dobbelgarasje oppført med støpt gulv, støpt ringmur og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel.

Innvendig luke med adkomst til loft. Taket har saltaksform tekket med takstein.

Garasje med lys og strøm.

Viser dobbelgarasje og bod.



Tak anbefales rengjort.

6.28 Øvrig: Innvendige overflater

TG-2



Viser slitasje på gulv.

Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av parkett, laminat, vegg til vegg tette, fliser og vinylbelegg.

Vegg: Overflater bestående av trepanel, malte plater og strietapet.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater og panel.

Oppsummering av øvrig

Overflater med oppgraderingsbehov.

Det anses ikke nødvendig med umiddelbare tiltak. Evt utbedringer kan vurderes ved planlagte rehabiliteringer.



Takplater henger, anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant