

Solørvegen 429 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Areal (BRA): 110 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

14

TG-3

9

TG-IU

3

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/8683>

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

Råteskadet trevirke må skiftes.

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Observert svertesopp i vinduskarm.

Sprekk i glass på vindu (soverom i 2.etasje).

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

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løst.

Det registreres råteskader i karmer.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje og alder må påregnes.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Yttervegger

Oppsummering

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Kledningen er ikke luftet.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

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

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Taktekking

Oppsummering

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

Takstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.

Ukjent alder på taktekkingen, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres knekte takstein.

Taket er i dårlig forfatning og det er ikke forsvarlig å gå på tak.

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Målt høydeforskjell over 30mm.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp

Oppsummering

Trappen mellom 1 og 2.etasje mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen til kjeller.

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

Kjellertrapp utsatt for noe fuktighet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

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

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres skader på dusjkabinettet. Eier opplyser om lekkasje fra toalett.

Dusjkabinett og toalett bør skiftes.

TG3 satt på grunn av alder og påviste forhold.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten vurderes å ikke være kritisk fordi kjelleren er uinnredet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

Krypkjeller

Oppsummering

Store deler av eneboligen med blindkjeller. Uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Tilstand satt ut fra alder og risikokonstruksjoner.

Rom under terreng

Oppsummering

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Bedre ventilering bør etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Takkonstruksjonen over soverom i 2.etasje er ikke besiktiget pga manglende adkomst.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller 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 også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Tilstand satt ut fra alder og påviste forhold.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2 på grunn av alder og tilstand på snøfangere og stige.

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.

Mangler ubrennbar plate under ildsted. Ildsted for nærme brennbart materiale. Minsteavstand er 30 cm.

Merker etter sotvann under feierluke.

Sotvannet/tjæren har stedvis trukket gjennom pipa. Indikasjon er at pipetoppen er i dårlig forfatning.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Benkebeslag, to kummer og 1-greps blandebeholder. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjølfrysenskap og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Gammel og utidsmessig innredning. Dører med justeringsbehov.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Vannet var stengt av på befaringen, treg avrenning og eventuelle lekkasjer kunne ikke påvises når vanntilførselen er stengt.

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

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

Boligen er ubebodd og vannet var stengt av på befaringen og funksjonstest ble derfor begrenset.

Elektrisk

Oppsummering

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.

Huset er ubebodd og strømmen er kuttet. Funksjonstest av anlegget ble ikke utført.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

TG-2 er satt pga. alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Ventilasjon

Oppsummering

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk under dusjkabinett slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

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

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Takkonstruksjonen over soverom i 2.etasje er ikke besiktiget pga manglende adkomst.

Det er ingen adkomst til loftet.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk er ikke funksjonstesten pga manglende strøm i boligen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er tappet og det er ikke innlagt strøm.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når strøm og vann er innlagt.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato

20.8.2023

Rapportdato

24.8.2023

Hjemmelshavere

Navn: Geir Jostein Fossum

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Navn: Lise Bente Wold

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud

Telefon: 41544653

Firma: Syversrud Takst AS

Dato: 24.8.2023

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:

El-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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Solørvegen 429, 2407 Elverum

Kommunenr: 3420

Gårdsnr: 36

Bruksnr: 64

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: - Ukjent byggeår.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig antatt oppført i 1900. Tilbygget med kjeller, 1.etasje og 2.etasje mot sørvest ca. 1978. Byggegrunn antatt med sandmasser. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og spekket steinmur. Yttervegger av trekonstruksjoner, laftet tømmer og bindingsverk isolert med sagflis/mineralull. Boligen er utvendig kledd med stående trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, tekking med sementtakstein. Etasjeskille er et trebjelkelag isolert med sagflis og mineralull i tilbygget del. Vindu med 2-lags isolerglass og varevinduer, 1+1 glass. Ytterdør med 3 glassfelt, side felt med glass. Balkongdør med 3 lags isolerglass.

Konstruksjon isolert med sagflis/ mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Selveier tomt på ca. 3 074 m². Eiendommen har gode lys- og solforhold. Innkjøring og oppstillingsplass er gruset. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Innkjøring fra privat vei. Privat vei-kostnader med vedlikehold og snøbrøyting må påregnes. Kan forekomme noe støy fra vegen på dagtid.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg og tregulv.

Vegg: Overflater bestående av trepanel og tapet.

Tak: Overflater bestående av folierte takess plater og trepanel.

Overflater med behov for oppgraderinger.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Luftespalter over vinduer, mekanisk vifte kjøkken.

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, lettvegg, 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 gavli 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	66	66	0	Gang/trapperom, kjøkken, bad, stue, soverom	
2. etasje	44	44	0	Trapperom, mellomgang og 2 soverom.	
Totalt	110	110	0		

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.

Kjeller har ikke målverdig areal. Takhøyde: Ca. 1,80 meter. Areal: 14 m².

Deler med lav takhøyde uten målbart areal i 2.etasje.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2



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?

Ja

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

Ja

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

Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?

Nei

Oppsummering av drenering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Det registreres manglende bruk av grunnmursplast. Manglende fuktsikring av grunnmurens utside i form av grunnmursplast kan gi økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Innvendig i kjelleren er det tegn på fukt og saltutslag. Fukten vurderes å ikke være kristisk fordi kjelleren er uinnredet.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Byggegrunn av løsmasse

Type grunnmur i kjeller

Gråsteinsmur, Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

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.

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

6.3 Krypkjeller

TG-2

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

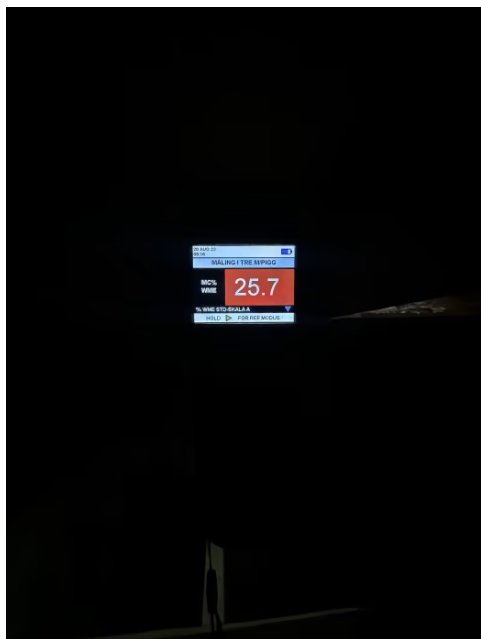
Oppsummering av krypkjeller

TG-2

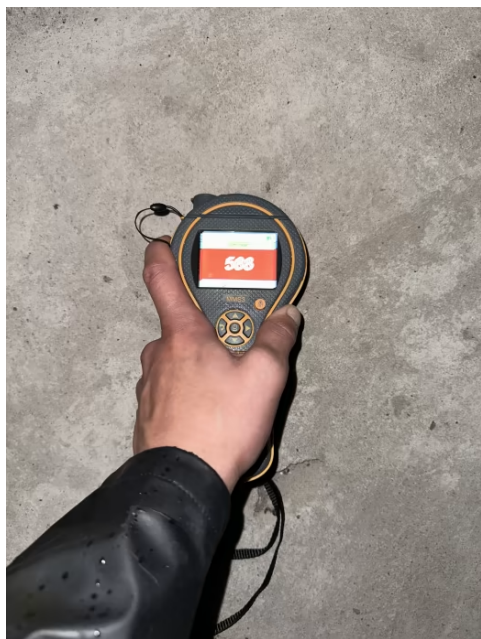
Store deler av eneboligen med blindkjeller. Uten besiktigelse mulighet til innvendig konstruksjon. Blind- krypkjellere er på generelt grunnlag en risikokonstruksjon, og en konstruksjon med hyppig skadefrekvens.

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Tilstand satt ut fra alder og risikokonstruksjoner.



Viser forhøyde målinger i trebord i kjeller.



Viser forhøyde fuktverdier mot gulv mot grunn.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Ankomst til kjeller via luke i gulv på kjøkken.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Bedre ventilering bør etableres.



Viser overbygget veranda. Glassfelt ikke montert.



Store råteskader i takkonstruksjon. Ny takkonstruksjon må etableres.

Type	Terrasse
Veranda med adkomst fra terreng og stue. Gulvflater med betong. Overbygget takkonstruksjon. Pulttakkonstruksjon. Understøttet med tresøyler. Utført med malt rekkverk. Del med glassfelt.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Råteskadet trevirke må skiftes. Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak. Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører

TG-3



Dør skadet på grunn av innbrudd.



Terassedør med fuktopptrekk.

Beskrivelse

Ytterdør og terrassedør med glass

Vinduer med 3-lags glass, produksjonsår 1979.

Vinduer med 1+1 glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

Observert svertesopp i vinduskarm.

Sprekk i glass på vindu (soverom i 2.etasje).

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

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmen.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Det er ufullstendig beslag under inngangsdør

Det er ufullstendig beslag under vinduer.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje og alder må påregnes.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Mangler dørrider på balkongdør.



Ytterdør med slitasje og utsatt for fuktighet.



Viser kondensskader og sprekk i glass på vindu (soverom i 2.etasje).

6.7 Yttervegger

TG-3



Viser kledning med svertesopp og malingsavflassing.

Type fasade

Stående kledning, Tømmer

Yttervegger av trekonstruksjoner, tømmer, bindingsverk isolert med sagflis og mineralull. Utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

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

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei



Kledning med behov for vedlikehold.

Oppsummering av yttervegger

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.

Det registreres sprekker i fasadene

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Kledningen er ikke luftet.

For å avdekke tilstand må ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Materialer med råteskader må skiftes ut.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Takkonstruksjonen over soverom i 2.etasje er ikke besiktiget pga manglende adkomst.

Det er ingen adkomst til loftet.

6.9 Renner og nedløp

TG-3



Påvist lekkasje i takrenne.

Type

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 drypplekkasjer fra takrenner.

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

Utskifting av takrenner må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

Takkonstruksjon	Saltak
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Kledde gesimskasser. Ikke etablert lufting.	
Det gjøres oppmerksom på at skjulte feil og mangler i konstruksjonene ikke kan avdekkes uten bygningsmessige inngrep.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det er ikke etablert noen luftespalter.	
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	
Takkonstruksjonen over soverom i 2.etasje er ikke besiktiget pga manglende adkomst.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller 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 også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Tilstand satt ut fra alder og påviste forhold.	



Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Taket er ikke tett vann.



Vann drypper ned fra undertak og på gulvkonstruksjon i raftekott.

Oppsummering av taktekking

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:
Takstein en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 30/50/60 år.

Ukjent alder på taktekkingen, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det registreres knekte takstein.

Taket er i dårlig forfatning og det er ikke forsvarlig å gå på tak.

Taktekkingen må oppgraderes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.12 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på 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

TG2 på grunn av alder og tilstand på snøfangere og stige.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-3

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Målt høydeforskjell over 30mm.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Ildsted/Skorstein

TG-2



Vedovn og sotluke på kjøkken.



Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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 bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ikke kontrollerbart

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

Ikke kontrollerbart

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.

Mangler ubrennbar plate under ildsted. Ildsted for nærme brennbart materiale. Minsteavstand er 30 cm.

Merker etter sotvann under feierluke.

Sotvannet/tjæren har stedvis trukket gjennom pipa. Indikasjon er at pipetoppen er i dårlig forfatning.

Kombiovn parafin og vedfyring i stue.



Sprekk i puss ved kombiovn i stue.

6.15 Kjøkken



Viser vann - avløpsinstallasjoner under vask.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Laminerte benkeplater. Benkebeslag, to kummer og 1-greps blandebatteri. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøl/frysenskap og komfyr. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Gammel og utidsmessig innredning. Dører med justeringsbehov.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator er ikke funksjonstestet, boligen mangler strøm.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-IU

Avtrekk er ikke funksjonstesten pga manglende strøm i boligen.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

6.16 Lovlighet

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

Ikke kontrollert, det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

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

Ikke kontrollert, det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

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? Ikke kontrollert

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

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Ja

6.17 Trapp

TG-3

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket lakkert tretrapp.

Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

Trappen mellom 1 og 2.etasje mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Det er ikke etablert rekkverk i trappen til kjeller.

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

Kjellertrapp utsatt for noe fuktighet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Ukjent

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ja

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

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

Vannet var stengt av på befaringen, treg avrenning og eventuelle lekkasjer kunne ikke påvises når vanntilførselen er stengt.

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

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

6.19 Vannledninger

TG-2



Viser irr på eldre vanninstallasjoner.



Vanninntak og hovedstoppekran i kjeller.

Type anlegg

Kobber

Plast vannledning i inntak, vannmåler, stoppekran i kjeller. Vann og avløpsledninger av kobber og PVC.

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?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Ikke kontrollert

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Ikke kontrollert

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

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

Boligen er ubebodd og vannet var stengt av på befaringen og funksjonstest ble derfor begrenset.



Viser vann og avløpsrør i kjeller.

6.20 Elektrisk

TG-2



Viser inntak i knekott

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

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

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

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



Viser sikringsskap med skrusikringer plassert i 2.etasje

Oppsummering av elektrisk

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.

Huset er ubebodd og strømmen er kuttet. Funksjonstest av anlegget ble ikke utført.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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

TG-2 er satt pga. alder og manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

6.21 Varmtvannsbereder

TG-IU



Viser bereder plassert i kjeller.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1980

Størrelse

150 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



Viser teknisk data på bereder.

Oppsummering av varmtvannsbereder

Bereider er tappet og det er ikke innlagt strøm.

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når strøm og vann er innlagt.

6.22 Ventilasjon

TG-2

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

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

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

6.23 Våtrom



Sluk under skyllekar, rust på skruer i sluk.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg 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)?

Ja

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

Ja



Viser baderomsinnredning og dusjkabinett.



Eier opplyser om lekkasje fra toalett.

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

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

Overflater er eldre enn normal levetid, oppgraderinger og utskiftninger må påregnes.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke adkomst til sluk under dusjkabinett slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

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

Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, klosett og skyllekar.



Viser fuktmåling ved hulltaking.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

Det registreres skader på dusjkabinettet. Eier opplyser om lekkasje fra toalett.

Dusjkabinett og toalett bør skiftes.

TG3 satt på grunn av alder og påviste forhold.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Takventil ført over tak.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

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.

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant