TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

ENEBOLIG

ADRESSE

Skiferbakken 6
4355 Kverneland

SAMLET VURDERING

TG0	TG1	TG2	TG3	TGIU
0	0	5	23	0

RAPPORT UTFØRT AV:

Serika Takst AS
Anders Serigstad

Kong Haakonsveg 2 4345
BRYNE

anders@serikatakst.no
95960288

1 TILSTANDSGRADENE

TG0	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.
TG1	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.
TG2	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
TG3	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
TGIU	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.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3: TG-3

DRENERING

Totalvurdering:
ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Grunnmursplast/ topplist er ikke visuelt synlig ved utvendig besiktigelse. På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast (grunnmursplast) og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier. Det vurderes på synlig overflate noe lavt fall eller flatt terreng utenfor boligen. TG 3: Dreneringen antast å være fra byggeår, grunnmuren er synlig i store deler av kjelleren. Det er etablert en avløpsrør for nedløpsrør ved utvendig trapp i hagen, påvist hull/ skade i vannrøren. Det er på befaringsdagen påvist sopp/ mugg, saltutslag, årsak er at utvendig fuktsikring/ drenering er utett og utbedringer må påregnes innen rimelig tid. KONSEKVENS: Det er påvist fukt i lukket kjellerkonstruksjon som følge av påviste avvik.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer og etablere kummer i utvendig gårdsrom for overflatevann. Det anbefales å etterisolere grunnmuren utvendig ved utbedring/ oppgradering av drenering.

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:
ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Det er visuelt utvendig påvist sprekker i utvendig puss. Det er påvist riss i grunnmuren, som trolig skyldes svinn da det er observert vertikale riss (loddrette). Det er påvist riss i grunnmuren, som trolig skyldes skjevsetninger da det er observert skrå riss. Det er stedvis påvist synlig armering. TG 3: Det er påvist hull innvendig i grunnmuren, mulig etter svinn ved støping, hullene kan ikke utelukkes skyldes skadedyr, det bør derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke hvor langt hullene går. Det fremstår i enkelte rom som at grunnmuren er påskjøtet og deler av kjeller utgravd. Det er påvist større pussavskallinger utvendig på grunnmur. Innvendig på grunnmur er det påvist sopp/ mugg/ saltutslag, trolig som følge av utvendie terrengforhold og manglende/ tett drenering. KONSEKVENS: Overnevnte avvik medfører at kjeller ikke egner seg til innredning ut fra dagens forhold. Dersom armering er eksponert lenge nok og korrosjonsprosessen pågår lenge nok vil dette gi redusert bæreevne/ strekkevne og i ytterste konsekvens konstruksjonssvikt. Grunnmuren har en redusert gjenstående levetid som følge av påviste avvik.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand på grunnmur under bakkenivå. Det kan ikke utelukkes at hele/ deler av grunnmuren bør byttes som følge av avviket. Utvendig og innvendig må skadet grunnmur utbedres for å lukke avviket. Eksponert armering må overflatebehandles og tildekkes med mur/ betongpuss.

FORSTØTNINGSMURER

Totalvurdering:
Det er etablert forstøtningsmur ved utvendig trapp og mot gårdsrom for naboenhet. Forstøtningsmur ved utvendig trapp er tildekket med vegetasjon slik at kontroll ikke lar seg gjennomføre. Utvendig trapp mangler rekkverk og håndløper. ÅRSAK/ AVVIK: Det mangler rekkverk på hele/ deler av forstøtningsmur og trappeløp. Det er påvist riss/ sprekk i forstøtningsmur mot nabo. KONSEKVENS: Redusert personsikkerhet og fallulykker som følge av manglende rekkverk og håndløper i trapp. Redusert personsikkerhet og fallulykker som følge av manglende rekkverk på forstøtningsmur. Dagens riss/ sprekk vurderes å ikke ha vesentlig konsekvens, over tid kan jordtrykk/ tele medføre en økt belastning som tilsier tiltak.

Utbedringskostnader:
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Etablere 1,0 m rekkverk på de deler av forstøtningsmur som er høyere enn 0,5 m. Etablere 1,0 m rekkverk og håndløper på begge sider i utvendig trappeløp. Holde retningsavvik/ skjevheter under jevnlig kontroll og fjerne årsak til jordtrykk/ tele.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:
ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Det er påvist riss i grunnmuren, som trolig skyldes svinn da det er observert vertikale riss (loddrette). Det er påvist riss på gulv, skyldes trolig svinn. TG 3: Ventiler uten utvendige ventilrister, skadedyr kan finne vei inn i boligen. Det er påvist omfattende saltutslag på innvendige veggflater. KONSEKVENS: Dagens kjeller vurderes å ikke være egnet for innredning.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Det bør utføres ytterligere undersøkelser og holde gulv/ vegger under kontroll for videre utvikling av riss i overflaten, det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med grunnforholdene. Etablere ventilrister i utvendige ventiler. Det bør utføres tiltak utvendig ved å etterisolere grunnmur utvendig før det foretas innvendige tiltak.

UTVENDIG TERRASSE OG UTVENDIG TRAPP VED INNGANGSPARTI

Totalvurdering:
ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Det er stedvis påvist synlig armering. Det er på befaringsdagen påvist sprekk i overflaten. Det er påvist fall mot sluk, men fall er under anbefalt løsning. Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig, det er ikke etablert beslag eller lignende ved oppkant. Rekkverk er lavere enn dagens krav. TG 3: Det er manglende rekkverk ved trapper. Synlig/ tilgjengelig sluk, tett på befaringsdagen. Det er påvist omfattende løse fliser ved inngangsparti. Det er påvist manglende rekkverk ved trappeløp for inngang og veranda. Det er påvist manglende håndløper på begge sider i trappeløp for inngang og veranda. KONSEKVENS: Dersom armering er eksponert lenge nok og korrosjonsprosessen pågår lenge nok vil dette gi redusert bæreevne/ strekkevne og i ytterste konsekvens konstruksjonssvikt. Dersom sprekker ikke utbedres kan det ved frost/ tele utvides og betong overflate kan løsne. Vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk som følge av feil/ dårlig fall, medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen. Fallulykker kan forekomme som følge av manglende eller for lavt rekkverk. Redusert personsikkerhet som følge av manglende håndløper i utvendige trappeløp. Overflatevann vil ikke ledes bort fra terrassen/ veranda som følge av tett sluk.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Eksponert armering må overflatebehandles og tildekkes med mur/ betongpuss. Rekkverk må etableres/ heves til dagens krav 1,0 m for å lukke avviket. Det må etableres håndløper på begge sider i trappeløp. Når forholdene ligger til rette anbefales det å etablere beslag mellom dagens dekke og yttervegg. Sluk må utbedres, det kan ikke utelukkes at avløp må utbedres.

VINDUER/DØRER

Totalvurdering:
ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Stedvis rust i hengsler/ beslag som følge av vær/ vind/ feil type hengsler for bruksbelastningen, har en redusert gjenværende brukstid som følge av påvist avvik. Det er påvist enkelte punkterte vinduer. Det er ikke pakninger i vinduer av eldre dato. Det er påvist biologisk skadegjører (morr/ treborebille) i trevirket på kjellerdør. TG 3: Det er påvist omfattende råteskader på vinduer/ ytterdører. Enkelte glass løsner som følge av råteskader i karm/ ramme/ glasslister, kitt er påvist å løsne fra karm/ ramme på deler. KONSEKVENS: Over tid kan hengsler/ beslag størne og gjøre vinduer/ dører vanskelige å bruke. Et punktert vindu bør normalt repareres så fort som mulig, for å hindre at det samler seg fuktighet i karmen. Da kan det over tid danne seg råte, noe som igjen vil ødelegge overflatebehandling, trevirke og monteringsmaterialet rundt vinduet og karmen. Luftlekkasjer som følge av utett pakning/ skade i lås/ beslag, medfører ett økt varmetap. Medfører en redusert gjenstående levetid av trevirket, over tid dersom biologisk skadegjører ikke stoppes vil trevirket smuldre opp. Som følge av påviste råteskader på vinduer/ dører kan det medføre skader i lukket konstruksjon som ikke lar seg kontrollere utover synlig del, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som må utføres i lukkede tilstøtende konstruksjoner. Glass kan falle ut og kuttskader/ personskader kan oppstå som følge av at glass faller ut.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å bytte alle vinduer og ytterdører i boligen. Kostnadsvurdering er ut fra nye trevinduer i antatt samme utførelse. Det anbefales vinduer/ dører med aluminiumsbeslag eller i PVC med 3-lags vindusglass for best isoleringsevne, noe som kan medføre enn større utbedringskostnad.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:
På befaringsdagen ble det påvist fuktskader i enkelte veggflater som toalett med sopp/ mugg og påvist fukt i fuktrose på befaringsdagen. Det er påvist stedvis/ spredt sprekkdannelser i utvendig trekledning. Tilfeldig stikktakning i overflaten/ visuell kontroll indikerer slitasje på fasadekledning. Luftingen kan ikke kontrolleres og det er påvist enkelte steder som har indikasjon på utettheter/ at luftingen ikke fungerer tilstrekkelig, ikke videre kontrollert da dette krever til dels store fysiske inngrep som ikke blir gjennomført i forbindelse med enn eierskifterapport. Spredt råteskader i nedre kant av kledning er påvist. Det velges TG 3 på bakgrunn av fuktskader nevnt i punktet.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Innvendige overflater må fjernes for å avdekke skader. Påviste skader kan ikke utelukkes utettheter rundt vindu/ dører som følge av råteskader.

LOFT

Totalvurdering:
Loft innredet med gang og 2 innredet rom, tilstandsgrad på bakgrunn av vindu ikke tilfredsstiller dagens krav til lysforhold i det enkelte rom. Begrenset tilkomst bak knevegger da det ikke er etablert gulv, visuell kontroll fra tilgjengelig sted indikerer samme tilstand som øvrige deler av takkonstruksjonen. Det er påvist tegn til lekkasjer rundt pipeløpet og føringer gjennom tak. Påvist tegn til skader på tilgjengelig gulv rundt pipeløpet. Det er påvist at det ikke er etablert lufting av takkonstruksjon over innredet rom og loft. Det er ikke etablert dampsperre (plast) fra underliggende etasje mot loft, varm luft kan føres opp på loftet og medføre kondensskader.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Lufting over tak må utbedres. Det anbefales ytterligere undersøkelser ved regnvær for å avdekke om det er lekkasjer rundt pipeløpet. Dampsperre fra underliggende etasje må etableres mot kaldt loft.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:
Det er på befaringsdagen registrert svai/ svank i mønet som er påregnelig normalt alderen tatt i betraktning. Takkonstruksjon i trevirke, taksperr med avstand c/c 80 cm, over anbefalt for takkonstruksjonens alder/ taktekkingen. Det er registrert fukt/ kondens på sutak, ved fuktsøk er det ikke registrert avvik på befaringsdagen. Utettheter i underliggende dampsperre som ikke er kontrollert grunnet tilkomst kan være mulig årsak og det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig kontroll. På befaringsdagen er det ikke registrert tegn til morr/ stripet borebille i tilgjengelig trevirke, påregnelig normalt i boliger av denne type alder og kan være i bygningsdeler som har begrenset med tilkomst. På tilgjengelig loft er luftingen sperret, utbedringer anbefales innen rimelig tid.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes å etablere lufting etter dagens standard på takkonstruksjon da luftingen er i nedre kant på loft sperret.

ETASJESKILLE/ GULV PÅ GRUNN

Totalvurdering:
ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Det er påvist knirk i gulv, knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv. Det er påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm, trolig som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag. Det er påvist totale skjevheter 15 - 30 mm, trolig som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag. Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen. TG 3: Det er påvist nedbøyninger/ skjevheter på kort målelengde over 20 mm på 2 m, påvist i kjeller. Det er påvist løse gulvoverfalter som følge av at tepper slipper fra gulvflaten. Det er påvist større nedbøyninger/ skjevheter. Avviket er over 30 mm totalt. KONSEKVENS: Avvik over 30 mm kan medføre at etasjeskiller har skader som må påregnes utbedret, ytterligere undersøkelser må foretas for å avdekke om det er fare for konstruksjonen. Kostnadsvurdering er noe vanskelig å sette i forbindelse med skjevheter, normalt vil det være behov for å utbedre enkelte bjelker i bjelkelaget, det bør derfor foretas en egen kostnadsvurdering for utbedring av selve etasjeskilleren.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Gulvoverflater fjernes og avrettes. Skjevheter avrettes.

KJØKKEN

Totalvurdering:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate og oppvaskkum med 1- greps blandebatteri. ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Det er påvist avflassing på innredning/ skrog, vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter, skyldes trolig fukt fra vannkran/ ikke opptørket vannsøl, innredning/ fronter byttes/ overflatebehandles ved behov. Kjøkkenfronter er noe ujevnt montert/ ujevne i fronten som følge av bruksslitasje/ bruk. TG 3: Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkensonen, mekanisk avtrekk med avtrekkshette må etableres for å lukke avviket. Vann er avstengt på befaringsdagen, det kan derfor være skader som ikke lar seg avdekke på vann og avløpsrør. KONSEKVENS: Ved ujevne fronter kan dette medføre over tid slitasje i form av svelling/ skader på fronter ved overflatevann. Matlukt vil ikke tilstrekkelig fjernes fra rommet/ kjøkkensonen som følge av manglende mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Nytt kjøkken med kjøkkenventilator, waterguard og kjøkkenventilator bør påregnes for å utbedre tilstandsgrad.

TOALETTROM

Totalvurdering:
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. Toalett og servant kran er ikke funksjonstestet da vann er avstengt på befaringsdagen.

Utbedringskostnader:
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:
Det er ikke etablert ventilasjon i rommet, mekanisk avtrekk må etableres for å lukket avviket.

TRAPP

Totalvurdering:
Trapp etter standard fra byggeår, innfestingen er skjult og lar seg derfor ikke kontrollere. Lukket mellom trinn. ÅRSAK/ AVVIK: TG 2: Håndløper er etablert på en side, dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider TG 3: Belegg har sluppet i trappetrinn kjeller som følge av fukt. TG 3: Det er påvist fukt i trevirke kjeller som følge av manglende fuktsperre mellom betong og tre. TG 3: Det er påvist biologisk skadegjører (morr/ stripet borebille/ treinnsekt) i trevirket, tilsynelatende aktiv da det er trestøv på gulv. TG 3: Det er råte i trappevange kjeller. KONSEKVENS: Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man bruker trappen. Trevirke/ trapp kan i ytterste konsekvens ramle sammen over tid som følge av påviste fukt/ råteskader.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Håndløper på begge sider i trappeløp etableres. Det bør påregnes ny trapp i begge etasjer for å lukke avviket. Ny trapp medfører at gjeldende forskriftskrav må følges.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Stålrør har rustskader i bad kjeller. Det vurderes at kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak på avløpsrør.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes utskiftning av avløpsrør. Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.

ELEKTRISK

Totalvurdering:
Boligen er oppført før 1999 og på grunnlag av alderen foreligger det ikke samsvarserklæring på anlegget fra installasjonsår. Visuell kontroll viser skrusikringer og anbefales byttet/ oppgradert til automatsikringer. Skrusikring for kurs 1 og 9 er fjernet på befaringsdagen, anbefales ytterligere undersøkt ved el-kontroll for å avdekke tilstand. Da salg er dødsbo er det ikke mulig å foreta enn forenklet tilstandsvurdering på anlegget og det anbefales derfor kontakt med aut. elektriker for tilstand på anlegget. Observert løs ledning på loft som ikke er tilstrekkelig festet, anbefales utbedret innen rimelig tid ved benyttelse av aut. elektriker. Byggsakkyndig kontrollerer kun om det foreligger eventuell samsvarserklæring i forbindelse ved ny strømmåler. Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg. Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll ihht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon. Det er ikke foretatt el-kontroll av anlegget de siste 5 år, anbefales utført av aut. elektriker/ el-kontrollør innen rimelig tid.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Tilstandsgrad 3 er valgt ut fra at anlegget ikke har mulighet for tilstrekkelig kontroll og alder/ redusert gjenværende brukstid på anlegget vurderes å være passert. Det må gjøres strakstiltak. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:
Vannrør i kjeller er uisolerte og pga dette utsatt for frost. Eldre røranlegg med behov for utskiftning. Da vann er avstengt og det ble vurdert ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å funksjonsteste stoppekran da boligen er ubebodd og det er vinterstid. Ved mildvær anbefales anlegget testet for å påse at det ikke er lekkasjer. Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av synlige vannrør i kjeller er uisolert og alder/ redusert gjenværende brukstid.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Nye vannrør med rør-i-rør løsning anbefales. Foreta ytterligere test av anlegget ved mildvær for å påse at anlegget fungerer som tiltenkt.

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:
Varmtvannsbereder er montert i gang u. etasje, bereder står i rom uten waterguard/ vannsikring eller sluk. Anbefales flyttet til rom med sluk eller vannsikring for å utbedre tilstandsgrad. Plugg er ikke kontrollert pga tilkomst, alder er ukjent.

Utbedringskostnader:
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:
Varmtvannsbereder må skiftes ut som følge av alder. Ved bytte av bereder anbefales det å bytte til smart bereder, anslått kostnad ca 20.000-25.000, sjekk Enova for eventuell støtte, pr. dags dato 5000.-

VENTILASJON

Totalvurdering:
Boligen har naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk. Tilstandsgrad på bakgrunn av at naturlig ventilasjon ikke tilfredsstiller dagens standard/ krav. Det er mangelfull ventilasjon eller funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning på loft, ikke etablert vegg/ vindusventil. Vindusventiler i 1 etasje ingen veggventiler.

Utbedringskostnader:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:
Om mulig må balansert ventilasjon vurderes. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

BAD

Totalvurdering overflater:
Det er påvist fuktskader på innvendig himling. Det er påvist defekt tapet, tapet er sluppet fra vegg og utettheter kan derfor forekomme. Det er påvist mineralutslag på vegg. Det er påvist mugg på gulv. Det er påvist motfall på deler av gulv.

Utbedringskostnader overflater:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak overflater:
For å få tilstandsgrad 1 må overnevnte avvik utbedres og gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:
Veggflater har utettheter som følge av påviste skader på overflater. Tilstandsgrad på bakgrunn av at forventet levetid på belegg på gulv er passert. Sluk har passert sin forventede levetid. Oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom ved benyttelse av nytt tettesjikt på vegg/ gulv.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:
50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:
Det er kun naturlig ventilasjon via tak (oppdriftsventilasjon), NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1. Ventil er stengt på befaringsdagen, økt fuktbelastning i rommet. Det er fuktskader/ skader på innredning mulig som følge av påviste avvik ved ventilering.

Utbedringskostnader sanitær og ventilasjon:
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:
Mekanisk avtrekk må etableres. Baderomsinnredning og dusjkabinett byttes.

Fuktmåling:
Fuktsøk er ikke gjennomført da boligen er ubebodd og ikke oppvarmet. Våtrommet har ikke vært i bruk siden forrige befaring. Det er skader som tilsier at det har vært/ er lekkasjer.

Utbedringskostnader fukt:
Under 10 000

Anbefalte tiltak fukt:
Det må påregnes ett nytt våtrom for å lukke avviket. Ved renovering anbefales det å etablere inspeksjonsluke for å kontrollere membran/ vannrør fra tilstøtende rom.

VASKEROM/ BI-INNGANG

Totalvurdering:
Våtrommet er ikke tett etter dagens standard/ krav, men fungerer ut fra dagens bruk, ved lekkasjer kan det forekomme skader i tilstøtende rom. Det mangler membran på gulv/ vegg, eksempelvis belegg eller smøremembran. Det er ikke etablert ventil i våtrommet. Det er stedvis kontrollert fall mot sluk, vurderes ikke tilstrekkelig. Hulltaking vurderes å ikke være hensiktsmessig da alt av vannrør og veggflater er fullt synlige inne i våtrommet. Kostnadsvurdering er satt ut fra hva enn bør påregne å sette av for å etablere ett nytt våtrom, priser kan avvike ut fra eventuelle valgte løsninger. Det er registrert noe saltutslag i nedre kant av betongmur på befaringsdagen.

Utbedringskostnader:
150 000 - 300 000

Anbefalte tiltak:
Det må påregnes ett nytt vaskerom med nye overflater, tettesjikt, etablert mekanisk/ balansert ventilasjon for å lukke avviket. Anbefales å etablere inspeksjonsluke/ hull for tilkomst fra tilstøtende rom for fremtidig inspeksjon av membran/ tettesjikt.

BYGNINGSDELER MED TG2: TG-2

RADONSIKRING

Totalvurdering:
Føringer i NS 3600 tilsier TG-2 dersom det ikke kan dokumenteres målinger under grenseverdi eller fagmessig utførelse av radontiltak. Tilstandsgrad settes imidlertid på bakgrunn av forskrift til avhendingsloven, hvor det er lovbestemt at kriterier for valg av tilstandsgrad i NS3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" skal følges. AVVIK: Det er ikke utført måling av radon i boligen. ÅRSAK: Det er ikke etablert radonsperre i boligen. Endring i vitenskap og forskriftskrav etter byggeår. Radon dannes ved nedbryting av radioaktive grunnstoffer (uran og thorium) i mineraler i berggrunnen. Å foreta en radonmåling er kun påkrevd ved utleie av bolig per dags dato. Undertegnede har ikke innsynsrett i nødvendig dokumentasjon for å sette bedre tilstandsgrad. KONSEKVENS: Langvarig eksponering av for høye radonnivåer kan ifølge DSA medføre økt risiko for lungekreft.

Anbefalte tiltak:
Gjennomføre radonmåling, etter anbefalinger fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) skal ikke grenseverdier overstige 200 Bq/m3 og anbefalt tiltaksgrense 100 Bq/m3.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:
Takrenner, beslag og nedløp besiktiget fra bakkenivå av plast, antatt å være fra 1990. ÅRSAK/ AVVIK: Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur, kan medføre til økt fuktbelastning på lukkede konstruksjoner. Det er påvist noe retningsavvik på renne/ nedløp. Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet levetid er passert, det må derfor forventes enn redusert gjenstående levetid. KONSEKVENS: Utettheter kan forekomme i skjøter/ ender som følge av alder. Tett nedløp.

Anbefalte tiltak:
Nye renner og nedløp må monteres for å lukke avviket.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:
AVVIK/ ÅRSAK: Det mangler snøfangere på tak, erfaringsmessig er det lite snø på sør-vestlandet, etter NS3600:2018 utstyr på tak er det avvik når snøfanger mangler. Undertak er ikke mulig å kontrollere grunnet frost på befaringsdagen, undertakets/ betongstein er anslått på bakgrunn av taktekkingens utorming. Eternitt inneholder asbest og må ved eventuell fjerning behandles deretter. Taktekking av betongstein har passert over halvparten av forventet funksjonstid (over 20 år). KONSEKVENS: Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres. Taktekkingens alder tilsier at strø og lekter kan ha råteskader og utbedres ved behov/ synlig løs takstein.

Anbefalte tiltak:
Etablere snøfangere. Fjerne eternitt. Ny taktekking ved behov.

ILDSTED

Totalvurdering:
Det er påvist riss/ sprekk i overflate på utvendig puss av pipeløpet, ytterligere undersøkelser må påregnes før videre bruk av ildsted. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år. Det er påvist avstand under 30 cm fra ildsted til brennbart materiale, avstand eller tiltak må utbedres ved å utvide brennbar plate under ildstedet. Ytterligere undersøkelser må påregnes ved brann/ feiervesen før bruk av pipe/ ildsted for å påse at det ikke er skader som medfører øvrige tiltak. Det er innvendige sotrenninger på overflate som indikerer utettheter rundt pipeløpet, skader i tilstøtende veggkonstruksjoner kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak:
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Pipehatt over hele pipeløpet etableres for å stoppe eventuelle utettheter.

VARMESENTRAL

Totalvurdering:
Varmepumpe, ukjent alder. Ifølge selgers representant ved forrige befaring skal den fungere, ikke funksjonstestet, avskrudd på befaringsdagen. Tilstandsgrad på bakgrunn av føringer i NS3600 der det ikke foreligger dokumentasjon på faglig utførelse eller service siste 2 år. Det kan ikke utelukkes at varmepumpe må byttes som følge av ukjent alder/ tilstand. Eventuell brannsikring anbefales videre ytterligere undersøkt ved autorisert montør.

Anbefalte tiltak:
Det må fremlegges dokumentasjon på brannsikring, faglig utførelse og service siste 2 år for å lukke avviket.

! VÆR OPPMERKSOM PÅ:

BOLIGEN HAR ÅPENBARE ULOVLIGHETER (F.EKS ULOVLIGE BRUKSENDRINGER)

Tegninger funnet viser avvik fra dagens bruk, påbygd toalett og entre har ikke oppdaterte tegninger. Bad i kjeller stemmer ikke med dagens tegninger. Bad 1. etasje er ikke etablert iht. tegninger.

DAGENS BRUK AV BOLIGEN ER IKKE I SAMSVAR MED BYGGEGODKJENTE TEGNINGER

DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Eiendommens alder tilsier at det ikke foreligger brukstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Viser her til megler eller selgers opplysninger for boligen.

DET ER AVDEKT FORHOLD SOM TYDER PÅ AT BOENHET IKKE ER DELT OPP I BRANNCELLER ETTER KRAVENE I TEKNISK FORSKRIFT

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

RØMNINGSVEI Innredet rom loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei via vinduer. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/ innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei: vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. DAGSLYSFLATE Innredet rom på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold. Det bør ved renovering etableres større glassflate i rom for varig opphold.

DET ER IKKE ETABLERT BRANNSLUKKINGSUTSTYR OG RØYKVARSLER I BOLIGEN IHT. FORSKRIFT

Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom: A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring) C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking) D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking) E)

Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet Eieren skal sørge for at røykvarsler 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. https://if-sikkerhet.no/boligsammenslutninger/lovpalagt-brannsikkerhetsutstyr-bolig/ https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/iv/11-12/ https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/v/11-16/ RØYKVARSLER Det er observert røykvarsler på gang loft. Det er ikke observert røykvarsler ellers i huset. BRANNSLUKKER Det er observert ett pulver apparat i trapp til kjeller, fremkommer ikke antall kg, antatt ut fra løft ca 5 - 6 kg, sist kontrollert 2009.

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

Røykvarsler på loft piper/ lyser ikke ved test, trolig defekt. Ut fra lapp på brannslukker er trolig brannslukker over 10 år.

TOTALVURDERING LOVLIGHET:

ÅRSAK: Boligen er ikke innredet iht. funnet tegninger. Rømningsvei i rom på loft er ikke tilfredsstilt. Dagslysflate i rom på loft er ikke tilfredsstilt. Det vurderes at antall røykvarslere ikke er tilstrekkelig/ etablert i påkrevde soner. KONSEKVENS: Eventuell konsekvens av manglende inredning/ brukstillatelse/ midl. brukstilltelse/ ferdigattest anbefales tatt i samråd med kommunen. Med rømning kan det være muligheter for at man ikke klarer å rømme fra det enkelte rom for varig opphold ved brann. Det kan medføre at rom oppleves mørkere ved manglende dagslysflate. Dersom brann oppstår i rom uten røykvarsler kan man risikere å ikke våkne før det er for sent. TILTAK: Kontakte kommunen for eventuell godkjenninger av dagens bruk. Størrelse på lukkevindu utbedres, vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy, summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m. Glassflaten utbedres til 10% av gulvflate/ eventuelt dokumenteres ved benyttelse av godkjent verktøy (egen ingeniør kompetanse) ved bytte av vinduer. Etablere tilstrekkelig antall med røykvarslere som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket. Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

2 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, radon, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

TAKSTRAPPORTEN

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/6391d5c1f960a4682a613b17

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.

EGNE PREMISSER

Boligen selges som dødsbo, det er innhentet tilgjengelig dokumentasjon som tegninger. I hovedsak er enkelte bygningsdeler forenklet aldersvurdert eller vurdert ut fra de opplysninger som er gitt av selgers representant på befaringsdagen. Boligen ble kontrollert i dagslys. Begrenset tilkomst til vurderte bygningsdeler, manglende lys i boligen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen. Rapporten framhever ikke positive sider ved boligen ut over det som fremkommer av den enkelte tilstandsgrad, se siste side for TG 2 og 3. Sjablongmessig vurdering ved TG 3 er ut fra takstmannens skjønn ved synlig overflate, det er ikke av takstmannen lagt til grunn øvrige oppgraderinger utover dagens stand. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Det er alltid fra den byggsakkyndiges side en vurdering om å redusere eventuelt vann på overflater og det anbefales å benytte nal til eventuelt gjenstående vann på overflater. Vann er avstengt på befaringsdagen, installasjoner er derfor ikke vurdert.

3 INFORMASJON OM OPPDRAGET

Oppdrag opprettet: 08.12.2022	**Befaringsdato:** 13.12.2022	**Rapportdato:** 15.12.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Boet etter hjemmelshaver koordinert via megler		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Brita Helga Aase (død)	**Tilstede ved inspeksjon:** Nei, representert ved Boet etter hjemmelshaver koordinert via megler
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei **Kommentarer** Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning. Egenerklæringsskjema foreligger ikke da salg er ett dødsbo.	

4 INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Anders Serigstad	**Firma:** Serika Takst AS
Adresse: Kong Haakonsveg 2, 4345 BRYNE	
Telefon: 95960288	**E-post:** anders@serikatakst.no
Om takstmannen: Byggmester, Bygningssakkyndig m. teknisk fagskole og Energirådgiver. Anders Serigstad har i forskjellige roller i byggenæringen vært i bransjen i ca 20 år. I 2017 stiftet jeg Serika Takst AS og har siden levert NS3600 rapporter av høy kvalitet. Noen tenker mest på pris, jeg tenker mest på boligen og at både selger og kjøper skal være trygge når handelen er over og nøkkel er overlevert. Det er både du og vi best tjent med.	
Dato: 15.12.2022	**Sted:** BRYNE

5 BOLIGINFORMASJON

Adresse: Skiferbakken 6, 4355 Kverneland		
Gårdsnummer: 28	**Bruksnummer:** 206	**Seksjonsnummer:**
Kommunenummer: 1121	**Festenummer:**	
Boligtype: ENEBOLIG	**Byggeår:** 1957 Byggeår er innhentet via eiendomsverdi.	

Generell beskrivelse av boligen

BYGGEMÅTE
Enebolig med synlig grunnmur over bakkenivå, antatt fundamentert på drenerende masser.
Yttervegger over terreng med utvendig trekledning og innvendig panelt/ platebeslått.
Saltak tekket med betongstein og innvendig panelt.

INNVENDIGE OVERFLATER
U. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Betong
INNVENDIG VEGG: Betong/ mur, tapet i bad
INNVENDIG GULV: Betong/ mur, belegg i bad

1. ETASJE:
INNVENDIG TAK: Takess, trepanel eller pappet tak i de enkelte rom
INNVENDIG VEGG: Trepanel eller tapetserte vegger
INNVENDIG GULV: Teppe eller flisbelegg/ belegg

LOFT:
INNVENDIG TAK: Takess mellom tak-sperr eller tapetsert tak. Synlig sutak/ tak-sperr i uinnredet gang.
INNVENDIG VEGG: Trepanel eller tapet
INNVENDIG GULV: Teppe eller tregulv

Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc har vært plassert.
På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert.
Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

OPPVARMING
- elektrisk
- ildsted
- varmepumpe

PARKERING
- i eget gårdsrom

INFORMASJON
Rapporten er oppdatert fra forrige befaring datert 02.12.2021.

BYGNINGSSAKKYNDIGS VURDERING
Boligen er vurdert som renoveringsobjekt, oppgraderinger må påregnes på de enkelte bygningsdeler.
Rivning/ nybygg bør vurderes opp mot renovering.

BYGNINGSSAKKYNDIGS UAVHENGIGHET
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygningssakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.
Faktura kan gå via megler (utlegg) uten at det er bindinger mellom aktørene.
Bygningssakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
For nærmere beskrivelse av kravene til den bygningssakkyndiges integritet, se våre nettsider: www.serikatakst.no

TILTAK

Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
1990	Hjemmelshavers representant opplyser om utbedring av taktekking på 90-tallet.	Ingen dokumentasjon.

6 AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
71	41	30

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Vaskerom/ bi-inngang, Hobbyrom, Bad og Gang	Uinnredet rom og Bod

1.ETASJE

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
74	74	0

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Entre (byslag), Toalett, Gang, 2 soverom, Trapperom, Kjøkken og Stue	

LOFT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
0	0	0

Beskrivelse primærrom	Beskrivelse sekundærrom
Uinnredet gang og 2 innredet rom Loft er ikke målbart areal da det ikke er fri bredde 0,6 m fra 1,9 m høyde ved taksperr.	

TOTALT

BRA (P-ROM + S-ROM)	Primærrom	SekundærRom
145	115	30

Beskrivelse av areal

Arealmålingen er utført med laser og på bakgrunn av tegninger/ tegningsgrunnlag der dette er tilgjengelig.
Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler/ rørgjennomføringer/ innervegger er medtatt i areal.
På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig.

7 DRENERING TG-3

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Salg er dødsbo, punktet har derfor begrenset funksjon/ mulighet for besvarelse, vurdering er tatt ut fra byggeår.

Synlig grunnmursplast og topplist? Nei

Kommentarer

Grunnmursplast og topplist er ikke synlig over bakke.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Omkringliggende terreng er relativt flatt, vegetasjon er inntil grunnmuren, dette er ikke å anbefale med tanke på drenerende masser.

Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren.
Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.
Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur.

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Synlig taknedløp er avsluttet over terreng, kan medføre enn økt fuktbelastning på tilstøtende konstruksjoner som kjeller/ grunnmur.

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

Kommentarer

Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har drenering/ drensrør en forventet levetid på 20 - 60 år.

Totalvurdering av drenering

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Grunnmursplast/ topplist er ikke visuelt synlig ved utvendig besiktigelse.
På boliger av denne alder må det påregnes fare for noe fuktighet i grunnmur, dette fordi datidens byggeskikk ikke ble utført med tilfredsstillende fuktsikring, ved bruk av knotteplast (grunnmursplast) og drensrør, lik dagens byggeskikk tilsier.
Det vurderes på synlig overflate noe lavt fall eller flatt terreng utenfor boligen.

TG 3:
Dreneringen antast å være fra byggeår, grunnmuren er synlig i store deler av kjelleren.
Det er etablert en avløpsrør for nedløpsrør ved utvendig trapp i hagen, påvist hull/ skade i vannrøren.
Det er på befaringsdagen påvist sopp/ mugg, saltutslag, årsak er at utvendig fuktsikring/ drenering er utett og utbedringer må påregnes innen rimelig tid.

KONSEKVENS:
Det er påvist fukt i lukket kjellerkonstruksjon som følge av påviste avvik.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

For å lukke avviket bør det foretas terrengjusteringer og etablere kummer i utvendig gårdsrom for overflatevann.
Det anbefales å etterisolere grunnmuren utvendig ved utbedring/ oppgradering av drenering.

8 GRUNN / FUNDAMENT TG-3

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

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Hvis grunnmur med kjeller Betong

Kommentarer

Synlig del av grunnmur fremstår å være av betong med utvendig og innvendig pusset overflate.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Totalvurdering av grunn/fundament

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Det er visuelt utvendig påvist sprekker i utvendig puss.
Det er påvist riss i grunnmuren, som trolig skyldes svinn da det er observert vertikale riss (loddrette).
Det er påvist riss i grunnmuren, som trolig skyldes skjevsetninger da det er observert skrå riss.
Det er stedvis påvist synlig armering.

TG 3:
Det er påvist hull innvendig i grunnmuren, mulig etter svinn ved støping, hullene kan ikke utelukkes skyldes skadedyr, det bør derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke hvor langt hullene går.
Det fremstår i enkelte rom som at grunnmuren er påskjøtet og deler av kjeller utgravd.
Det er påvist større pussavskallinger utvendig på grunnmur.
Innvendig på grunnmur er det påvist sopp/ mugg/ saltutslag, trolig som følge av utvendie terrengforhold og manglende/ tett drenering.

KONSEKVENS:
Overnevnte avvik medfører at kjeller ikke egner seg til innredning ut fra dagens forhold.
Dersom armering er eksponert lenge nok og korrosjonsprosessen pågår lenge nok vil dette gi redusert bæreevne/ strekkevne og i ytterste konsekvens konstruksjonssvikt.
Grunnmuren har en redusert gjenstående levetid som følge av påviste avvik.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand på grunnmur under bakkenivå.
Det kan ikke utelukkes at hele/ deler av grunnmuren bør byttes som følge av avviket.
Utvendig og innvendig må skadet grunnmur utbedres for å lukke avviket.
Eksponert armering må overflatebehandles og tildekkes med mur/ betongpuss.

9 KRYPKJELLER; UNDER HOVEDINNGANG ER DET IKKE ETABLERT LUKE, ANTATT DERFOR AT DET IKKE ER KRYPKJELLER ETABLERT I BOLIGEN.

Finnes ikke/ikke relevant

10 FORSTØTNINGSMURER TG-3

Her vurderes: forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Kommentarer

Det registreres mindre riss på forstøtningsmuren.
Det er ikke uvanlig, og vurderes ikke å utgjøre noen risiko for konstruksjonssikkerheten til muren.

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Det er etablert forstøtningsmur ved utvendig trapp og mot gårdsrom for naboenhet.
Forstøtningsmur ved utvendig trapp er tildekket med vegetasjon slik at kontroll ikke lar seg gjennomføre.
Utvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.

ÅRSAK/ AVVIK:
Det mangler rekkverk på hele/ deler av forstøtningsmur og trappeløp.
Det er påvist riss/ sprekk i forstøtningsmur mot nabo.

KONSEKVENS:
Redusert personsikkerhet og fallulykker som følge av manglende rekkverk og håndløper i trapp.
Redusert personsikkerhet og fallulykker som følge av manglende rekkverk på forstøtningsmur.
Dagens riss/ sprekk vurderes å ikke ha vesentlig konsekvens, over tid kan jordtrykk/ tele medføre en økt belastning som tilsier tiltak.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Etablere 1,0 m rekkverk på de deler av forstøtningsmur som er høyere enn 0,5 m.
Etablere 1,0 m rekkverk og håndløper på begge sider i utvendig trappeløp.
Holde retningsavvik/ skjevheter under jevnlig kontroll og fjerne årsak til jordtrykk/ tele.

11 RADONSIKRING TG-2

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

Er det foretatt radonmålig i boligen? Nei

Totalvurdering

Føringer i NS 3600 tilsier TG-2 dersom det ikke kan dokumenteres målinger under grenseverdi eller fagmessig utførelse av radontiltak.
Tilstandsgrad settes imidlertid på bakgrunn av forskrift til avhendingsloven, hvor det er lovbestemt at kriterier for valg av tilstandsgrad i NS3600 "Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig" skal følges.

AVVIK:
Det er ikke utført måling av radon i boligen.

ÅRSAK:
Det er ikke etablert radonsperre i boligen.
Endring i vitenskap og forskriftskrav etter byggeår.
Radon dannes ved nedbryting av radioaktive grunnstoffer (uran og thorium) i mineraler i berggrunnen.
Å foreta en radonmåling er kun påkrevd ved utleie av bolig per dags dato.
Undertegnede har ikke innsynsrett i nødvendig dokumentasjon for å sette bedre tilstandsgrad.

KONSEKVENS:
Langvarig eksponering av for høye radonnivåer kan ifølge DSA medføre økt risiko for lungekreft.

Tiltak Ja

Kommentarer

Gjennomføre radonmåling, etter anbefalinger fra DSA (Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet) skal ikke grenseverdier overstige 200 Bq/m3 og anbefalt tiltaksgrense 100 Bq/m3.

12 ROM UNDER TERRENG TG-3

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

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ukjent

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Det er påforet vegg i bad, øvrige kjellerrom er grovkjeller og grunnmuren er fritt eksponert.

Er det oppforede gulv? Nei

Kommentarer

Kjelleren er en grovkjeller og kjellergulv er fritt eksponert.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Kommentarer

Hulltaking er ikke foretatt da påforet vegg er bad.
Det er påvist tegn til fukt i øvrige rom ved mineralutslag.

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

Kommentarer

Det registreres mineralutslag i overflater, noe som indikerer at det er fuktgjennomgang i kjellermur.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Nei

Kommentarer

Det er ingen rom for varig opphold i kjeller.

Det er observert hull for ventilering i de fleste rom, mangler ventilrist i alle ventiler.
Det er ikke etablert ventil i vaskerom.

Totalvurdering

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Det er påvist riss i grunnmuren, som trolig skyldes svinn da det er observert vertikale riss (loddrette).
Det er påvist riss på gulv, skyldes trolig svinn.

TG 3:
Ventiler uten utvendige ventilrister, skadedyr kan finne vei inn i boligen.
Det er påvist omfattende saltutslag på innvendige veggflater.

KONSEKVENS:
Dagens kjeller vurderes å ikke være egnet for innredning.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør utføres ytterligere undersøkelser og holde gulv/ vegger under kontroll for videre utvikling av riss i overflaten, det kan ikke utelukkes at det må utføres tiltak med grunnforholdene. Etablere ventilrister i utvendige ventiler. Det bør utføres tiltak utvendig ved å etterisolere grunnmur utvendig før det foretas innvendige tiltak.

13 UTVENDIG TERRASSE OG UTVENDIG TRAPP VED INNGANGSPARTI TG-3

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

Type Terrasse, Annet

Kommentarer

Veranda/ terrasse oppført i betong, med rekkverk i murt tegl med innvendig pusset overflate.
Tilkomst fra bakkenivå og stue 1. etasje.

Det er etablert en utvendig trapp til inngangsparti med flislagt overflate.

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

Kommentarer

Det er etablert ett uinnredet/ uisolert rom under som ikke er vurdert som enn del av boligens BRA.

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

Kommentarer

Synlig armering under.

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er krav til rekkverk på balkonger/ terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng, ved målinger er det påvist lavere høyder og det vurderes derfor å ikke være krav til rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Ved trappeløp er det ikke etablert rekkverk.
Dagens rekkverk er målt til 0,67 m på kontrollerte steder.
Med bakgrunn i endring av forskriftskrav blir rekkverk vurdert opp mot dagens forskrift.
Rekkverk er lavt i henhold til referansenivå på 100 cm, det er under 10 m til bakkenivå fra balkongen.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Kommentarer

Det er ikke synlig tekking, betong under.
Snødekt på befaringsdagen for oppdatering.

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Nei

Kommentarer

Feil/ ujevnt fall.
Vil medføre uheldig ansamling av vann.

Totalvurdering

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Det er stedvis påvist synlig armering.
Det er på befaringsdagen påvist sprekk i overflaten.
Det er påvist fall mot sluk, men fall er under anbefalt løsning.
Oppkant mot vegg og dør vurderes ikke som tilstrekkelig, det er ikke etablert beslag eller lignende ved oppkant.
Rekkverk er lavere enn dagens krav.

TG 3:
Det er manglende rekkverk ved trapper.
Synlig/ tilgjengelig sluk, tett på befaringsdagen.
Det er påvist omfattende løse fliser ved inngangsparti.
Det er påvist manglende rekkverk ved trappeløp for inngang og veranda.
Det er påvist manglende håndløper på begge sider i trappeløp for inngang og veranda.

KONSEKVENS:
Dersom armering er eksponert lenge nok og korrosjonsprosessen pågår lenge nok vil dette gi redusert bæreevne/ strekkevne og i ytterste konsekvens konstruksjonssvikt.
Dersom sprekker ikke utbedres kan det ved frost/ tele utvides og betong overflate kan løsne.
Vann vil ikke ledes tilstrekkelig til sluk som følge av feil/ dårlig fall, medfører økt fuktbelastning på konstruksjonen.
Fallulykker kan forekomme som følge av manglende eller for lavt rekkverk.
Redusert personsikkerhet som følge av manglende håndløper i utvendige trappeløp.
Overflatevann vil ikke ledes bort fra terrassen/ veranda som følge av tett sluk.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Eksponert armering må overflatebehandles og tildekkes med mur/ betongpuss.
Rekkverk må etableres/ heves til dagens krav 1,0 m for å lukke avviket.
Det må etableres håndløper på begge sider i trappeløp.
Når forholdene ligger til rette anbefales det å etablere beslag mellom dagens dekke og yttervegg.
Sluk må utbedres, det kan ikke utelukkes at avløp må utbedres.

14 VINDUER/DØRER TG-3

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

Type

Vinduer med enkel glass (1-lags) i kjelleretasje, byslag/ påbygg 1. etasje og loft.
Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.
Hoveddør til byslag/ påbygg med enkel glass.
Hoveddør mellom gang og byslag med enkel glass.
Kjellerdør med enkel glass.
Vinduer og dører i trevirke med overflatebehandling.

Det mangler beslag over vannbord, vurderes ok da det ser ut til å være iht. standard/ byggeskikk, øvrig dokumentasjon foreligger ikke fra utførende.
Det kan ikke påvises om ytre tettinger har avvik uten til dels store fysiske inngrep som ikke blir utført ved tilstandsvurdering.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Vindu i stue og soverom mot terrasse er byttet i 1995, alder avlest i spacer.
Vindu og balkongdør er byttet i 2008, alder avlest i spacer.

Punkterte glass Ja

Kommentarer

Det er påvist stedvis punkterte glass på eldre vinduer.

Totalvurdering

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Stedvis rust i hengsler/ beslag som følge av vær/ vind/ feil type hengsler for bruksbelastningen, har en redusert gjenværende brukstid som følge av påvist avvik.
Det er påvist enkelte punkterte vinduer.
Det er ikke pakninger i vinduer av eldre dato.
Det er påvist biologisk skadegjører (morr/ treborebille) i trevirket på kjellerdør.

TG 3:
Det er påvist omfattende råteskader på vinduer/ ytterdører.
Enkelte glass løsner som følge av råteskader i karm/ ramme/ glasslister, kitt er påvist å løsne fra karm/ ramme på deler.

KONSEKVENS:
Over tid kan hengsler/ beslag størne og gjøre vinduer/ dører vanskelige å bruke.
Et punktert vindu bør normalt repareres så fort som mulig, for å hindre at det samler seg fuktighet i karmen.
Da kan det over tid danne seg råte, noe som igjen vil ødelegge overflatebehandling, trevirke og monteringsmaterialet rundt vinduet og karmen.
Luftlekkasjer som følge av utett pakning/ skade i lås/ beslag, medfører ett økt varmetap.
Medfører en redusert gjenstående levetid av trevirket, over tid dersom biologisk skadegjører ikke stoppes vil trevirket smuldre opp.
Som følge av påviste råteskader på vinduer/ dører kan det medføre skader i lukket konstruksjon som ikke lar seg kontrollere utover synlig del, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke hvilke tiltak som må utføres i lukkede tilstøtende konstruksjoner.
Glass kan falle ut og kuttskader/ personskader kan oppstå som følge av at glass faller ut.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å bytte alle vinduer og ytterdører i boligen.
Kostnadsvurdering er ut fra nye trevinduer i antatt samme utførelse.
Det anbefales vinduer/ dører med aluminiumsbeslag eller i PVC med 3-lags vindusglass for best isoleringsevne, noe som kan medføre enn større utbedringskostnad.

15 YTTERVEGGER TG-3

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

Salg er dødsbo, punktet har derfor begrenset funksjon/ mulighet for besvarelse, vurdering er tatt ut fra byggeår.

Fasade Stående kledning

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

Kommentarer

Det er på befaringsdagen observert enkelte tørkeriss og kvistutslag i kledningen.

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja

Kommentarer

Det registreres missfarging/ svertesopp/ alger i overflater på utvendig fasader.

Musetetting Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Det er ikke mulig å kontrollere musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.
Det er påvist spredt råteskader i nedre kant av kledningen.

Lufting av kledning Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Det er påvist skader som tilsier at luftingen ikke er tilstrekkelig, men det er umulig å fastslå om det er tilstrekkelig lufting bak kledningen uten å gjøre til dels store fysiske inngrep.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

På befaringsdagen ble det påvist fuktskader i enkelte veggflater som toalett med sopp/ mugg og påvist fukt i fuktrose på befaringsdagen.
Det er påvist stedvis/ spredt sprekkdannelser i utvendig trekledning.
Tilfeldig stikktakning i overflaten/ visuell kontroll indikerer slitasje på fasadekledning.
Luftingen kan ikke kontrolleres og det er påvist enkelte steder som har indikasjon på utettheter/ at luftingen ikke fungerer tilstrekkelig, ikke videre kontrollert da dette krever til dels store fysiske inngrep som ikke blir gjennomført i forbindelse med enn eierskifterapport.
Spredt råteskader i nedre kant av kledning er påvist.
Det velges TG 3 på bakgrunn av fuktskader nevnt i punktet.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Innvendige overflater må fjernes for å avdekke skader.
Påviste skader kan ikke utelukkes utettheter rundt vindu/ dører som følge av råteskader.

16 LOFT — TG-3

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

Type loft Innredet

Er det foretatt oppgraderinger etter byggeår? Ja

Kommentarer

Ut fra tilgjengelige tegninger er trolig loft innredet etter byggeår.

Finnes det symptomer på skader eller feil oppbygging? Ja

Kommentarer

Det er ved visuell kontroll i kott påvist at plast (dampsperre) ikke er fagmessig utført/ mangler i etasjeskiller og mot tilgjengelige konstruksjoner.
Det vil i dette området være fare for at varm luft kondenserer bak isolasjon, det er begrenset tilkomst på befaringsdagen og isolasjon er ikke fjernet for å avdekke skader i veggkonstruksjon, det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser når forholdene er utbedret.
Gulv må legges ut til yttervegger for å kunne avdekke tilstand.

Totalvurdering

Loft innredet med gang og 2 innredet rom, tilstandsgrad på bakgrunn av vindu ikke tilfredsstiller dagens krav til lysforhold i det enkelte rom.
Begrenset tilkomst bak knevegger da det ikke er etablert gulv, visuell kontroll fra tilgjengelig sted indikerer samme tilstand som øvrige deler av takkonstruksjonen.

Det er påvist tegn til lekkasjer rundt pipeløpet og føringer gjennom tak.
Påvist tegn til skader på tilgjengelig gulv rundt pipeløpet.
Det er påvist at det ikke er etablert lufting av takkonstruksjon over innredet rom og loft.
Det er ikke etablert dampsperre (plast) fra underliggende etasje mot loft, varm luft kan føres opp på loftet og medføre kondensskader.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Lufting over tak må utbedres.
Det anbefales ytterligere undersøkelser ved regnvær for å avdekke om det er lekkasjer rundt pipeløpet.
Dampsperre fra underliggende etasje må etableres mot kaldt loft.

17 RENNER OG NEDLØP — TG-2

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

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenner, beslag og nedløp besiktiget fra bakkenivå av plast, antatt å være fra 1990.

ÅRSAK/ AVVIK:
Nedløpsrøret er avsluttet ved utvendig terreng og regnvann ledes ikke bort fra grunnmur, kan medføre til økt fuktbelastning på lukkede konstruksjoner.
Det er påvist noe retningsavvik på renne/ nedløp.
Tilstandsgrad gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet levetid er passert, det må derfor forventes enn redusert gjenstående levetid.

KONSEKVENS:
Utettheter kan forekomme i skjøter/ ender som følge av alder.
Tett nedløp.

Tiltak Ja

Kommentarer

Nye renner og nedløp må monteres for å lukke avviket.

18 TAKKONSTRUKSJON TG-3

Takkonstruksjon:Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå, da det ble vurdert ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Ja

Kommentarer

Svai/ nedbøy i takkonstruksjon.

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

Kommentarer

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon.
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset.
Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er på befaringsdagen registrert svai/ svank i mønet som er påregnelig normalt alderen tatt i betraktning.
Takkonstruksjon i trevirke, taksperr med avstand c/c 80 cm, over anbefalt for takkonstruksjonens alder/ taktekkingen.
Det er registrert fukt/ kondens på sutak, ved fuktsøk er det ikke registrert avvik på befaringsdagen.
Utettheter i underliggende dampsperre som ikke er kontrollert grunnet tilkomst kan være mulig årsak og det anbefales å holde konstruksjonen under jevnlig kontroll.
På befaringsdagen er det ikke registrert tegn til morr/ stripet borebille i tilgjengelig trevirke, påregnelig normalt i boliger av denne type alder og kan være i bygningsdeler som har begrenset med tilkomst.
På tilgjengelig loft er luftingen sperret, utbedringer anbefales innen rimelig tid.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes å etablere lufting etter dagens standard på takkonstruksjon da luftingen er i nedre kant på loft sperret.

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det er gitt opplysning om at taktekkingen er utbedret ca 1990.
Det legges derfor til grunn at undertaket har samme alder.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Taktekking av betongstein, visuelt vurdert fra bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.
Undertak ved lekter/ strø er derfor ikke besiktiget/ kontrollert.

Type tekking Betongstein, Annet

Kommentarer

Taktekking av betongstein, eternitt over vindu i stue på karnapp.

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

Kommentarer

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå/ avgrenset til bakkenivå da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å klatre på tak.
Takstmann har ikke vært på taket.
Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
Det er ikke tilkomst til pipe fra bakkenivå.
Pipe anbefales kontrollert av lokalt brann/ feiervesen før videre bruk.

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

Kommentarer

Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har betongtakstein en forventet levetid før utskiftning på ca 10 - 40 år og omlegging ved 30 - 60 år.
Utskifting: Steiner som er ødelagt fjernes og erstattes med steiner av samme type.
Omlegging: Steiner, sløyfer, lekter og undertaksbelegg fjernes. Skader på undertaket repareres. Tekningen bygges opp på nytt. Det er ikke nødvendig å skifte steiner av god kvalitet så sant de kan brukes på nytt.
Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har taktekking av asbestsementplater (eternitplater) en forventet levetid før omlegging på ca 30 - 40 år.
Omlegging: Gamle plater, lekter, sløyfer og eventuelt undertaksbelegg skiftes. Bygges opp på nytt med annen platetype.

Totalvurdering av taktekking og beslag

AVVIK/ ÅRSAK:
Det mangler snøfangere på tak, erfaringsmessig er det lite snø på sør-vestlandet, etter NS3600:2018 utstyr på tak er det avvik når snøfanger mangler.
Undertak er ikke mulig å kontrollere grunnet frost på befaringsdagen, undertakets/ betongstein er anslått på bakgrunn av taktekkingens utorming.
Eternitt inneholder asbest og må ved eventuell fjerning behandles deretter.
Taktekking av betongstein har passert over halvparten av forventet funksjonstid (over 20 år).

KONSEKVENS:
Manglende snøfanger medføre fare for liv/ helse ved store snømengder, ved avrenning på tak og må derfor etableres.
Taktekkingens alder tilsier at strø og lekter kan ha råteskader og utbedres ved behov/ synlig løs takstein.

Tiltak Ja

Kommentarer

Etablere snøfangere. Fjerne eternitt. Ny taktekking ved behov.

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Betong, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller av betong mellom kjeller og 1. etasje.
Etasjeskiller av trevirke mellom 1. etasje og 2. etasje.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres.
Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden.
Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3.
Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2.
Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3.
Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

LOKALT:
U. etg: Uinnredet rom med benk og uinnredet rom mot med vinduer på langside er i kjeller kontrollert. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 23 mm i uinnredet rom med benk og 12 mm i det andre rommet.
1. etg: Stue og soverom mot hovedinngang er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 7 mm i stue og 15 mm i soverom.
2. etg: Innredet rom i brystvegger er målt. Største lokale avvik fra horisontalplanet over kort målelengde er 12 mm i rom mot hage og 16 mm i rom mot gårdsrom.

TOTALT:
U. etg: Uinnredet rom med benk og uinnredet rom mot med vinduer på langside er i kjeller kontrollert. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 45 mm i uinnredet rom med benk og 27 mm i det andre rommet.
1. etg: Stue og soverom mot hovedinngang er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 29 mm i stue og 15 mm i soverom.
2. etg: Innredet rom i brystvegger er målt. Største totale avvik fra horisontalplanet over lang målelengde er 18 mm i rom mot hage og 16 mm i rom mot gårdsrom.

Selv om det er påvist avvik kan det være avvik som ikke er avdekket som følge av at kontrolleren utføres stedvis i det enkelte rom.

Totalvurdering

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Det er påvist knirk i gulv, knirk kan være på bakgrunn av de påviste lokale skjevheter eller feil utførelse av glidesjikt mellom gulv og undergulv.
Det er påvist lokale skjevheter 10 - 20 mm, trolig som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag.
Det er påvist totale skjevheter 15 - 30 mm, trolig som følge av krymp i konstruksjonsvirke (yttervegger/ etasjeskiller), i enkelte tilfeller kan årsak være underdimensjonert bjelkelag.
Det må derfor påregnes ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak til skjevheter i konstruksjonen.

TG 3:
Det er påvist nedbøyninger/ skjevheter på kort målelengde over 20 mm på 2 m, påvist i kjeller.
Det er påvist løse gulvoverfalter som følge av at tepper slipper fra gulvflaten.
Det er påvist større nedbøyninger/ skjevheter. Avviket er over 30 mm totalt.

KONSEKVENS:
Avvik over 30 mm kan medføre at etasjeskiller har skader som må påregnes utbedret, ytterligere undersøkelser må foretas for å avdekke om det er fare for konstruksjonen.
Kostnadsvurdering er noe vanskelig å sette i forbindelse med skjevheter, normalt vil det være behov for å utbedre enkelte bjelker i bjelkelaget, det bør derfor foretas en egen kostnadsvurdering for utbedring av selve etasjeskilleren.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Gulvoverflater fjernes og avrettes.
Skjevheter avrettes.

21 ILDSTED TG-2

Type pipe Tegl

Kommentarer
Ut fra alder er pipeløpet trolig av teglstein.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Ja

Kommentarer
På loft.
Alle synlige overflater er pusset.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer
Det registreres kort avstand fra ildstedets åpning til brennbart materiale på gulv.
Avstandskravet er 30 cm.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

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

Kommentarer
Det er påvist riss/ sprekker i den pussete utvendige overflaten.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Høyden på pipe ble visuelt undersøkt fra bakkeplan da det ble vurdert ikke sikkerhetsmessig å klatre på tak.
Det kan se ut til at pipen har en høyde under 80 cm over takstein.

Totalvurdering
Det er påvist riss/ sprekk i overflate på utvendig puss av pipeløpet, ytterligere undersøkelser må påregnes før videre bruk av ildsted.
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter Ca. 50 år.
Det er påvist avstand under 30 cm fra ildsted til brennbart materiale, avstand eller tiltak må utbedres ved å utvide brennbar plate under ildstedet.
Ytterligere undersøkelser må påregnes ved brann/ feiervesen før bruk av pipe/ ildsted for å påse at det ikke er skader som medfører øvrige tiltak.
Det er innvendige sotrenninger på overflate som indikerer utettheter rundt pipeløpet, skader i tilstøtende veggkonstruksjoner kan ikke utelukkes.

Tiltak Ja

Kommentarer
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Pipehatt over hele pipeløpet etableres for å stoppe eventuelle utettheter.

22 KJØKKEN TG-3

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

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

Kommentarer

Kjøkkenet har ikke vært i bruk på 2 år, bygningssakkyndig finner det derfor ikke hensiktsmessig å fuktsøke på gulv.
Vann er avstengt på befaringsdagen.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Nei

Vurdering og beskrivelse

Naturlig ventilasjon.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate og oppvaskkum med 1- greps blandebatteri.

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2:
Det er påvist avflassing på innredning/ skrog, vurderes i hovedsak å være av kosmetisk karakter, skyldes trolig fukt fra vannkran/ ikke opptørket vannsøl, innredning/ fronter byttes/ overflatebehandles ved behov.
Kjøkkenfronter er noe ujevnt montert/ ujevne i fronten som følge av bruksslitasje/ bruk.

TG 3:
Det er ikke etablert avtrekk i kjøkkensonen, mekanisk avtrekk med avtrekkshette må etableres for å lukke avviket.
Vann er avstengt på befaringsdagen, det kan derfor være skader som ikke lar seg avdekke på vann og avløpsrør.

KONSEKVENS:
Ved ujevne fronter kan dette medføre over tid slitasje i form av svelling/ skader på fronter ved overflatevann.
Matlukt vil ikke tilstrekkelig fjernes fra rommet/ kjøkkensonen som følge av manglende mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Nytt kjøkken med kjøkkenventilator, waterguard og kjøkkenventilator bør påregnes for å utbedre tilstandsgrad.

23 LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

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

Kommentarer

Tegninger funnet viser avvik fra dagens bruk, påbygd toalett og entre har ikke oppdaterte tegninger.
Bad i kjeller stemmer ikke med dagens tegninger.
Bad 1. etasje er ikke etablert iht. tegninger.

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Nei

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Eiendommens alder tilsier at det ikke foreligger brukstillatelse, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
Viser her til megler eller selgers opplysninger for boligen.

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

Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja

Kommentarer

RØMNINGSVEI
Innredet rom loft tilfredsstiller ikke dagens krav til rømningsvei via vinduer.
Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/ innstigning ikke overstiger 1 m.
Krav til åpning rømningsvei: vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy.
Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

DAGSLYSFLATE
Innredet rom på loft tilfredsstiller ikke dagens krav til lysforhold.
Det bør ved renovering etableres større glassflate i rom for varig opphold.

Er det etablert brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Nei

Kommentarer

Eier av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere.
Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Eieren skal sørge for at boliger og fritidseiendommer er utstyrt med minst ett av følgende slukkeutstyr som kan brukes i alle rom:
A) Formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
B) Pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver(Eller ABE pulver som har hatt ti-års service med halsring)
C) Skum- eller vannapparat på minst 9 liter(A eller AB merking)
D) Skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A(A eller AB merking)
E) Annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarede slokkekapasitet
Eieren skal sørge for at røykvarsler 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.
https://if-sikkerhet.no/boligsammenslutninger/lovpalagt-brannsikkerhetsutstyr-bolig/
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/iv/11-12/
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/11/v/11-16/

RØYKVARSLER
Det er observert røykvarsler på gang loft.
Det er ikke observert røykvarsler ellers i huset.

BRANNSLUKKER
Det er observert ett pulver apparat i trapp til kjeller, fremkommer ikke antall kg, antatt ut fra løft ca 5 - 6 kg, sist kontrollert 2009.

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

Kommentarer

Røykvarsler på loft piper/ lyser ikke ved test, trolig defekt.
Ut fra lapp på brannslukker er trolig brannslukker over 10 år.

Totalvurdering

ÅRSAK:
Boligen er ikke innredet iht. funnet tegninger.
Rømningsvei i rom på loft er ikke tilfredsstilt.
Dagslysflate i rom på loft er ikke tilfredsstilt.
Det vurderes at antall røykvarslere ikke er tilstrekkelig/ etablert i påkrevde soner.

KONSEKVENS:
Eventuell konsekvens av manglende inredning/ brukstillatelse/ midl. brukstilltelse/ ferdigattest anbefales tatt i samråd med kommunen.
Med rømning kan det være muligheter for at man ikke klarer å rømme fra det enkelte rom for varig opphold ved brann.
Det kan medføre at rom oppleves mørkere ved manglende dagslysflate.
Dersom brann oppstår i rom uten røykvarsler kan man risikere å ikke våkne før det er for sent.

TILTAK:
Kontakte kommunen for eventuell godkjenninger av dagens bruk.
Størrelse på lukkevindu utbedres, vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy, summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.
Glassflaten utbedres til 10% av gulvflate/ eventuelt dokumenteres ved benyttelse av godkjent verktøy (egen ingeniør kompetanse) ved bytte av vinduer.
Etablere tilstrekkelig antall med røykvarslere som dekker kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom når dørene mellom rommene er lukket.
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.
Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

24 TOALETTROM TG-3

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett Ja

Kommentarer
Det registreres tegn til fuktskader på vegg, noe saltutslag i trevirket.

Er våtrommet ventilert? Nei

Kommentarer
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer
Mugg på toalettsete.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av toalettrom
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Toalett og servant kran er ikke funksjonstestet da vann er avstengt på befaringsdagen.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer
Det er ikke etablert ventilasjon i rommet, mekanisk avtrekk må etableres for å lukket avviket.

25 TRAPP TG-3

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

Trapp etter standard fra byggeår, innfestingen er skjult og lar seg derfor ikke kontrollere.
Lukket mellom trinn.

ÅRSAK/ AVVIK:
TG 2: Håndløper er etablert på en side, dagens forskrift stiller krav til håndløper på begge sider
TG 3: Belegg har sluppet i trappetrinn kjeller som følge av fukt.
TG 3: Det er påvist fukt i trevirke kjeller som følge av manglende fuktsperre mellom betong og tre.
TG 3: Det er påvist biologisk skadegjører (morr/ stripet borebille/ treinnsekt) i trevirket, tilsynelatende aktiv da det er trestøv på gulv.
TG 3: Det er råte i trappevange kjeller.

KONSEKVENS:
Manglende håndløpere kan medføre en redusert personsikkerhet når man bruker trappen.
Trevirke/ trapp kan i ytterste konsekvens ramle sammen over tid som følge av påviste fukt/ råteskader.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Håndløper på begge sider i trappeløp etableres.
Det bør påregnes ny trapp i begge etasjer for å lukke avviket.
Ny trapp medfører at gjeldende forskriftskrav må følges.

26 AVLØPSRØR TG-3

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Type Støpejern

Kommentarer

Synlige rør fremstår å være støpejern.

Er avløpssystemet luftet over tak? Nei

Kommentarer

Det er påvist takhatt som fremstår å være for avtrekk kjøkken.
Ellers er det ikke påvist lufting over tak, trolig derfor ikke etablert.

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

Kommentarer

Van er avstengt og punktet lar seg derfor ikke gjennomføre.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.
Ved utbedring av avløpsanlegg må dette etableres.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Nei

Kommentarer

Van er avstengt og punktet lar seg derfor ikke gjennomføre.

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

Kommentarer

Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har støpejern-rør/ rustfrie stålrør en forventet teknisk levetid på 25 - 100 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Stålrør har rustskader i bad kjeller.
Det vurderes at kombinasjon av alder og materialer tilsier umiddelbare tiltak på avløpsrør.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes utskiftning av avløpsrør. Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson.

27 ELEKTRISK TG-3

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Byttet strømmåler, øvrige oppgraderinger/ utbedringer er ikke kjent.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Samsvarserklæring i forbindelse med bytte av strømmåler, montert i sikringsskapet, datert 19/11-18.

Type sikringer Skrusikring

Type anlegg Delvis skjult

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

Kommentarer

Ukjent, salg er dødsbo, svaret lar seg derfor ikke besvare tilstrekkelig.

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Kommentarer

Det er 9 synlige kurser i skapet som samsvarer med kursfortegnelse.

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

Kommentarer

Det er foretatt en visuell kontroll av tilfeldig valgt tilgjengelig elektrisk utstyr i boligen, det er ikke påvist tegn til skader utover normal aldersslitasje, den bygningssakkyndige er ikke faglært elektriker/ el-kontrollør og det kan derfor forekomme feil/ mangler som ikke er avdekket.

Er kabler tilstrekkelig festet? Nei

Kommentarer

Det er løse kabler eller utstyr i kjeller, detter er på befaringsdagen ikke tilkoblet stikk.
Det er synlig løs kabel på loft.

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

Kommentarer

Kapslinger er ikke fjernet da dette krever autorisasjon fra faglært elektriker, det kan derfor ikke kontrolleres om kabelinnføringer, hull i inntak og sikringsskapet ikke er tette på befaringsdagen.

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Kommentarer

Salg er dødsbo, spørsmålet lar seg derfor ikke besvare fra eier.

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

Kommentarer

Salg er dødsbo, spørsmålet lar seg derfor ikke besvare fra eier.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Boligen er oppført før 1999 og på grunnlag av alderen foreligger det ikke samsvarserklæring på anlegget fra installasjonsår.
Visuell kontroll viser skrusikringer og anbefales byttet/ oppgradert til automatsikringer.
Skrusikring for kurs 1 og 9 er fjernet på befaringsdagen, anbefales ytterligere undersøkt ved el-kontroll for å avdekke tilstand.
Da salg er dødsbo er det ikke mulig å foreta enn forenklet tilstandsvurdering på anlegget og det anbefales derfor kontakt med aut. elektriker for tilstand på anlegget.
Observert løs ledning på loft som ikke er tilstrekkelig festet, anbefales utbedret innen rimelig tid ved benyttelse av aut. elektriker.
Byggsakkyndig kontrollerer kun om det foreligger eventuell samsvarserklæring i forbindelse ved ny strømmåler.

Det gjøres oppmerksom på at den bygningssakkyndige har begrenset kunnskap om elektriske anlegg.
Det kan derfor ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av den forenklede kontroll ihht forskrift, se ellers selgers egenerklæring/ informasjon.
Det er ikke foretatt el-kontroll av anlegget de siste 5 år, anbefales utført av aut. elektriker/ el-kontrollør innen rimelig tid.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Tilstandsgrad 3 er valgt ut fra at anlegget ikke har mulighet for tilstrekkelig kontroll og alder/ redusert gjenværende brukstid på anlegget vurderes å være passert.
Det må gjøres strakstiltak.
Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person

28 VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29 VANNLEDNINGER TG-3

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Kommentarer

Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Kommentarer

Van er avstengt og punktet lar seg derfor ikke gjennomføre.

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er etablert i bod kjeller.

Er stoppekran funksjonstestestet? Nei

Kommentarer

Det ble vurdert ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å funksjonsteste stoppekran.
Da boligen er ubebodd og ikke oppvarmet er det større muligheter for frysning og øvrige skader, stoppekran er derfor ikke funksjonstestet.

Type Kobberrør

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

Kommentarer

Vannrør er ikke isolerte.

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

Kommentarer

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
Iht. Byggforskseriens, Levetider for sanitær-installasjoner i boliger har kobberrør en forventet teknisk levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid på 50 år.

Totalvurdering

Vannrør i kjeller er uisolerte og pga dette utsatt for frost.
Eldre røranlegg med behov for utskiftning.
Da vann er avstengt og det ble vurdert ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å funksjonsteste stoppekran da boligen er ubebodd og det er vinterstid.
Ved mildvær anbefales anlegget testet for å påse at det ikke er lekkasjer.
Tilstandsgrad 3 gis på bakgrunn av synlige vannrør i kjeller er uisolert og alder/ redusert gjenværende brukstid.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Nye vannrør med rør-i-rør løsning anbefales. Foreta ytterligere test av anlegget ved mildvær for å påse at anlegget fungerer som tiltenkt.

30 VARMESENTRAL TG-2

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Kommentarer

Varmepumpe montert i stue 1. etasje.
Varmepumpe er av ukjent alder.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget? Tilstandsgrad på bakgrunn av føringer i NS3600 der det ikke foreligger dokumentasjon på faglig utførelse eller service siste 2 år.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ukjent

Kommentarer

Ifølge eiers representant ved forrige befaring skal oljetank være fjernet/ sanert.

Er det pålegg om sanering? Ukjent

Totalvurdering

Varmepumpe, ukjent alder.
Ifølge selgers representant ved forrige befaring skal den fungere, ikke funksjonstestet, avskrudd på befaringsdagen.
Tilstandsgrad på bakgrunn av føringer i NS3600 der det ikke foreligger dokumentasjon på faglig utførelse eller service siste 2 år.
Det kan ikke utelukkes at varmepumpe må byttes som følge av ukjent alder/ tilstand.
Eventuell brannsikring anbefales videre ytterligere undersøkt ved autorisert montør.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må fremlegges dokumentasjon på brannsikring, faglig utførelse og service siste 2 år for å lukke avviket.

31 VARMTVANNSBEREDER TG-3

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Betonggulv kjeller

Årstall Ukjent, antatt over 20 år, alder lar seg ikke avlese på bereder.

Størrelse Volum 192L, avlest på bereder.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Kommentarer
Bereder er plassert i tørt rom, men har ikke automatisk vannstoppventil.

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Kommentarer
Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Ikke kontrollerbart

Kommentarer
Ledning går gjennom vegg mot bad, med ukjent tilførsel.

Er berederen over 20 år? Ukjent

Totalvurdering
Varmtvannsbereder er montert i gang u. etasje, bereder står i rom uten waterguard/ vannsikring eller sluk.
Anbefales flyttet til rom med sluk eller vannsikring for å utbedre tilstandsgrad.
Plugg er ikke kontrollert pga tilkomst, alder er ukjent.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Tiltak Ja

Kommentarer
Varmtvannsbereder må skiftes ut som følge av alder.
Ved bytte av bereder anbefales det å bytte til smart bereder, anslått kostnad ca 20.000-25.000, sjekk Enova for eventuell støtte, pr. dags dato 5000.-

32 VENTILASJON TG-3

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Naturlig ventilasjon

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Kommentarer
Salg er dødsbo og det er derfor ukjent om det er foretatt oppgraderinger av anlegget i etterkant.
Det foreligger til befaringen ingen annen dokumentasjon på at det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår.

Totalvurdering
Boligen har naturlig ventilasjon, uten mekanisk avtrekk.
Tilstandsgrad på bakgrunn av at naturlig ventilasjon ikke tilfredsstiller dagens standard/ krav.
Det er mangelfull ventilasjon eller funksjonssvikt i forhold til bruksbelastning på loft, ikke etablert vegg/ vindusventil.
Vindusventiler i 1 etasje ingen veggventiler.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Om mulig må balansert ventilasjon vurderes.
Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere balansert ventilasjon eller andre tiltak for å bedre kvaliteten på innemiljøet.

33 BAD TG-3

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

TG-3 OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Kommentarer

Salg er dødsbo og det er derfor ukjent/ begrenset kunnskap om det er foretatt arbeider etter opprinnelig byggeår inne i våtrommet.
Det er ikke gitt opplysninger til befaringen at våtrommet er oppgradert i form av egenerklæring og våtrommet alder vurderes derfor å være byggeår.

Beskrivelse av overflate

Innvendig pusset betongskille med overflatebehandling.
Tapet på veggflater.
Belegg på gulv.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er påvist motfall på deler av gulv ved dør, dette vil si at eventuelt lekkasjevann ikke ledes mot sluk.
Høydeforskjell mellom sluk og oppkant ved dør er ivaretatt.

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Vindu og dør er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Nei

Kommentarer

Vindu og dør har sopp/ råteskader.

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

Kommentarer

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Er det synlige tegn på at diffusjonssperre er punktert (kontrollert uten demontering)? Nei

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

Kommentarer

Det på påvist sprekk/ løs tapet.

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

Kommentarer

Det er påvist svertesopp i tak.
Saltutslag på vegg.

Totalvurdering av overflater

Det er påvist fuktskader på innvendig himling.
Det er påvist defekt tapet, tapet er sluppet fra vegg og utettheter kan derfor forekomme.
Det er påvist mineralutslag på vegg.
Det er påvist mugg på gulv.
Det er påvist motfall på deler av gulv.

Utbedringskostnader overflater 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

For å få tilstandsgrad 1 må overnevnte avvik utbedres og gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk.

TG-3 MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Støpejern

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

Kommentarer

Belegg er ført ned i sluk, med synlig klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

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

Kommentarer

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

Kommentarer

Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har membran (belegg) en forventet levetid på 10 - 30 år.
Iht. Byggforskseriens, Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler har sluker (plast/ rustfritt stål/ støpejern) en forventet levetid på 25 - 75 år, anbefalt brukstid er 50 år.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Veggflater har utettheter som følge av påviste skader på overflater.
Tilstandsgrad på bakgrunn av at forventet levetid på belegg på gulv er passert.
Sluk har passert sin forventede levetid.
Oppgradering må påregnes for å tilfredsstille dagens krav til våtrom ved benyttelse av nytt tettesjikt på vegg/ gulv.

Utbedringskostnader membran 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

For å få tilstandsgrad 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

TG-3 SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.
Det er ikke tilluft via luftespalte over/ under dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Nei

Kommentarer

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

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Det er fuktskader på baderoms innredningen, mulig som følge av muggvekst pga dårlig utlufting.
Dusjkabinett av eldre dato anbefales byttet.

Er det vegghengt toalett? Nei

Kommentarer

Det er ikke toalett i rommet.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon via tak (oppdriftsventilasjon), NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 1.
Ventil er stengt på befaringsdagen, økt fuktbelastning i rommet.
Det er fuktskader/ skader på innredning mulig som følge av påviste avvik ved ventilering.

Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk må etableres. Baderomsinnredning og dusjkabinett byttes.

TG-3 FUKTMÅLING

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Nei

Vurdering og beskrivelse

Fuktsøk er ikke gjennomført da boligen er ubebodd og ikke oppvarmet.
Våtrommet har ikke vært i bruk siden forrige befaring.
Det er skader som tilsier at det har vært/ er lekkasjer.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Det er ikke foretatt hulltaking i tilstøtende rom da tilstøtende veggkonstruksjoner er av betong, tilgjengelige overflater tilsier utettheter i utvendig sikring da det er påvist sopp/ mugg/ saltutslag på overflater i rommet og tilstøtende rom.

Utbedringskostnader fukt Under 10 000

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

Det må påregnes ett nytt våtrom for å lukke avviket. Ved renovering anbefales det å etablere inspeksjonsluke for å kontrollere membran/ vannrør fra tilstøtende rom.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

Kommentarer

Ved oppgradering påse at all dokumentasjon innhentes og ivaretas:
Herunder produksjonsunderlag/ tegninger som viser plassering av sluk i plan og høyde med påtegnet/ beskrevet fallforhold. Ved vegghengt toalett anbefales produksjonsunderlag/ tegninger som synliggjør utløp til gulv fra eventuelt lekkasje fra innebygget sisterne (og som viser hvor membran er lagt). Skisse eller beskrivelse (dvs prosjektering) av hvordan fuktsikring mellom baderom og tilstøtende rom dør/ terskel er utført. Produktdokumentasjon/ spesifikasjon og teknisk godkjenning av type membran, slukmansjett og sluk. Produsentbekreftelse for samvirke mellom produktene. Gjelder sluk, membran og slukmansjett. Dokumentasjon (sjekklister) som viser at det er utført kvalitetssikring på membranarbeider og rørarbeider (fuktsikring generelt).

34 VASKEROM/ BI-INNGANG TG-3

Beskriv

Etablert vaskerom for bolig, antatt fra byggeår, vurderes som vaskerom.
Innvendig tak, vegg og gulv av betong.
Veggflater fremstår å være pusset.
Synlige vannrør av kobber, etablert sluk i rommet.
Hulltaking vurderes å ikke være hensiktsmessig da vannrør og overflater er fullt synlig.
Sluk av støpejern, lar seg videre ikke kontrollere da vann er avstengt på befaringsdagen.
Våtrommet gis TG 3 da det ikke tilfredsstiller dagens krav til tettesjikt/ membran.
Med bakgrunn i at rommets har en gjennomgående dårlig standard er ikke alle kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Totalvurdering

Våtrommet er ikke tett etter dagens standard/ krav, men fungerer ut fra dagens bruk, ved lekkasjer kan det forekomme skader i tilstøtende rom.
Det mangler membran på gulv/ vegg, eksempelvis belegg eller smøremembran.
Det er ikke etablert ventil i våtrommet.
Det er stedvis kontrollert fall mot sluk, vurderes ikke tilstrekkelig.
Hulltaking vurderes å ikke være hensiktsmessig da alt av vannrør og veggflater er fullt synlige inne i våtrommet.
Kostnadsvurdering er satt ut fra hva enn bør påregne å sette av for å etablere ett nytt våtrom, priser kan avvike ut fra eventuelle valgte løsninger.
Det er registrert noe saltutslag i nedre kant av betongmur på befaringsdagen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Tiltak Ja

Kommentarer

Det må påregnes ett nytt vaskerom med nye overflater, tettesjikt, etablert mekanisk/ balansert ventilasjon for å lukke avviket.
Anbefales å etablere inspeksjonsluke/ hull for tilkomst fra tilstøtende rom for fremtidig inspeksjon av membran/ tettesjikt.

GRUNN / FUNDAMENT

Bidle viser eksempel på synlige riss/ puss avskallinger i grunnmur.

ELEKTRISK

Bilde viser visuell kontroll av sikringsskapet. Kurs 1 og 9 er fjernet.