

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig

ADRESSE

HOMMERSÅKVEIEN 67
4311 HOMMERSÅK

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Duo Takst
Walther Schoenmaker

Vesthagen 4 4344
BRYNE

ws@duotakst.no
48055432

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 rapport sammendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Fuktmålinger ved hulltaking i påført vegg (sør/vest) kjeller stue viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan føre til ytterlig fuktbelastning.

Utbedringskostnader:

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales. Isolasjon i påført vegg ligger noe tett inntil ringmur, den bør med fordel har tilstrekkelig luftning bak.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

DRENERING

Totalvurdering:

Deler av grunnmurplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmurplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påført og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Anbefalte tiltak:

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år). Dokumentasjon på utført arbeid anbefales innhentet.

GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur over tid er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Saltutslag på innsiden av grunnmur i kjeller indikerer tidligere transport av fukt gjennom grunnmur. Det er ikke etablert sluk/avløp utvendig ved entre kjeller.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

FORSTØTNINGSMURER

Totalvurdering:

Gårdsmur i naturstein av eldre dato. Forstøtningsmur i murblokker ved utvendig trapp er ut av lodd.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid. Tiltak utbedring av gjerde kan anbefales.

BALKONG/ TERRASSE

Totalvurdering:

Rekker er noe provisorisk avstivet, kan før il fall. Grønske, rekkverk, lite klatring bunn sems og asfaltapp hindrer tilstrekkelig utluftning. Tak nedløp avsluttet over balkong fører til at trevirke i berørt område er ekstra fukt utsatt, børt føre direkte ril nedløp. Takpapp er ikke renskåret/ tilstrekkelig sveiset inn mot takrenne.

Anbefalte tiltak:

Tiltak til oppgradering må påregnes.

LOFT

Totalvurdering:

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages. Luftekanal på loft mangler isolasjon. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Takrenner og nedløp av plast er sannsynligvis skiftet i forbindelse med taktekingen. Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter. Tak nedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet. Taknedløp ved balkong er avsluttet over balkong og anbefales tilkoblet direkte til nedløp

Anbefalte tiltak:

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:

Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft kan indikerer utettheter eller tidligere skade etter kondens. Enkelte spiker stikker gjennom sutak på loft. For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer. Noe høydeforskjell gulv ved kjøkken mellom den nye og gamle delen. Parkett i stue er noe nedslitt, normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Deler av overflater kjeller bod er ikke kledd igjen, antatt åpnet opp ifbm en tidligere lekkasje.

Anbefalte tiltak:

Normal vedlikehold, tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

ILDSTED

Totalvurdering:

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak. Enkelte riss/sprekk synlig i pusset pipe over tak. Det trekker noe sotvann ut fra feieluken.

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. Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

TRAPP

Totalvurdering:

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk, og noe slitasje / småhakk i overflater. Rekkverk/trapp til kjeller er ikke barnesikret. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Det er ikke montert håndrekke på vegg innvendig.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

AVLØPSRØR

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge eier ligger det en septiktank på eiendommen som må tømmes 1-2 ganger i året, for mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak:

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

ELEKTRISK

Totalvurdering:

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak:

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

VANNLEDNINGER

Totalvurdering:

Varierende alder på anlegg, i hovedsak oppgradert i 2008 ifølge eier. Vannrør fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, bod teknisk rom i kjeller er ikke lekkasje sikret, vannstopper anbefales etablert.

VARMTVANNSBEREDER

Totalvurdering:

Bereder og stoppekran er plassert i tørt rom uten sluk/, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil. Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, evt. lekkasje vann i rom kan spre seg utover.

Anbefalte tiltak:

Bod/teknisk rom anbefales lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil, evt. etablert avrenning til sluk.

VENTILASJON

Totalvurdering:

Ny vifta på kjøkken ifølge eier. Mekanisk avtrekk, med varierende tilstand, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves. Anlegg anbefales kontrollert, det mangler enkelte ventiler.

Anbefalte tiltak:

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år). Ventilasjon anbefales oppgradert.

VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Bom i flis/flisefuger, glipper bak lysbryter.

Anbefalte tiltak overflater:

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke etablert luftespalte i dør, det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Avtrekk i himling mangler ventil. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Mekanisk fuktstyrt avtrekk anbefales etablert.

BAD_1.ETASJE

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater:

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

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad. Anbefales oppgradert med fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Bedre ventilerings av rommet anbefales.

BAD 2.ETASJE.

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Enkelte glipper i silikonfuge overgang gulv og vegg

Anbefalte tiltak overflater:

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

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å behold nedløp direkte til sluk.

BYGNINGSDELER MED TG-IU:

TG-IU

KRYPKJELLER

Totalvurdering:

Krypkjeller har begrenset adkomst og er ikke vurdert. Defekt port, ut av hengsler.

Anbefalte tiltak:

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Port må repareres.

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er utført målinger ifølge eier, rapport ikke fremlagt dermed ikke nærmere kontrollert av takstmann. For mer info konferer eier.

Anbefalte tiltak:

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

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 integreert.

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/6362182c46e0fb00019ca09c>

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 PREMISSE

Takhøyde i kjeller er i snitt ca. 210 cm. Takhøyde i kjeller er dermed i snitt lavere enn 2.20. dette er under dagens anbefalte minste krav i byggeforskrift til rom for varig opphold, rommene er likevel beskrevet og tatt med i rapport. Det er forøvrig stedvis utført noe ufagmessig arbeid i og på boligen som ikke er nærmere beskrevet i rapporten.

3	INFORMASJON OM OPPDRAGET
---	--------------------------

Oppdrag opprettet: 02.11.2022	Befaringsdato: 02.11.2022	Rapportdato: 09.11.2022
-------------------------------	---------------------------	-------------------------

HJEMMELSHAVERE	
Navn: CECILIE SKJØRESTAD	Tilstede ved inspeksjon: Nei, representert ved Sveinung Skjørestad
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	

4	INFORMASJON OM TAKSTMANNEN
---	----------------------------

Navn: Walther Schoenmaker	Firma: Duo Takst
Adresse: Vesthagen 4, 4344 BRYNE	
Telefon: 48055432	E-post: ws@duotakst.no
Om takstmannen: Om takstmannen: Duo Takst AS er en etablert takserings bedrift fra Bryne/Jæren. Våre ansatte har høy fagkompetanse innen bygg og lang erfaring i takserings bransjen. Vi leverer takserings tjenester som tilstandsvurdering, skade, skjønn, verdi bolig og nærings taksering i hele Rogaland, både for privat og offentlig sektor. Vi har også bred kompetanse innen uavhengig kontroll, samt bruk av trykktesting og bygg termografi. Som medlem av Norsk Takst (NT) er vi underlagt strenge krav til kvalitet for byggesakkyndig, takserings utdanning og etterutdanning.	
Dato: 09.11.2022	Sted: BRYNE

5	BOLIGINFORMASJON
---	------------------

Adresse: HOMMERSÅKVEIEN 67, 4311 HOMMERSÅK		
Gårdsnummer: 102	Bruksnummer: 132	Seksjonsnummer:
Kommunennummer: 1108	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig	Byggeår: 1958 Eiendomsverdi på nett	

Generell beskrivelse av boligen Eiendommen ligger i et boligområde på Hommersåk i Sandnes kommune. Enebolig som er oppført med ringmur og stedstøpt plate på mark. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Trebjelkelag mellom etasjer. Saltak i tre som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med isolerglass. Tomten er opparbeidet og beplantet, singel i gårdsrommet. Parkering i garasje til 2 biler plass til parkering på eget tomt. Sammendrag. Enebolig fra 1958, tilbygget og i hovedsak renoveret i 2008. Bygningen er generelt i normal stand iht. alder, men med enkelte tilstandsanmerkninger som i hovedsak skyldes alder, vedlikehold og konstruksjon. Det er påregnelig med noen påkostninger for utbedringer av enkelte påpekte tilstandsanmerkninger på sikt. De enkelte vurderinger er nærmere beskrevet i rapport, rapporten anbefales dermed lest i sin helhet. Opplysninger om vedlikeholdsarbeid, oppgraderinger og påkostninger, som er opplyst i rapporten, er opplysninger som er gitt av selger eller vedkommendes stedsforreder.

TILTAK		
Årstall	Beskrivelse	Dokumentasjon
2008	2008 - Tilbygget stue og 2 etasje 2008 - Renoveret bolig 2010 - Oppført garasje 2020 - Innredet kjeller stue.	Egeninnsats og innleid dokumentasjon er ikke fremlagt.

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 tolkningstilsvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 51	Primærrom 36	SekundærRom 15
Beskrivelse primærrom Stue, alkove.		Beskrivelse sekundærrom Bod/teknisk rom.
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 99	Primærrom 99	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Entre/gang, soverom, stue/kjøkken, bad og vaskerom(bi-inngang)		Beskrivelse sekundærrom
2.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 78	Primærrom 78	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Loftstue, 3 soverom, bad.		Beskrivelse sekundærrom Uinnredet loft, arealene er ikke målbare.
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 228	Primærrom 213	SekundærRom 15
Beskrivelse av areal Rombenevneelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er ikke framlagt godkjente byggetegninger (meglerpakke) og det er ikke tatt stilling til hvorvidt arealer er byggemeldt og godkjent. Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.		

ØVRIGE BYGG

GARASJE _1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 41	Primærrom 0	SekundærRom 41
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasje Anvendelse: plass til 2 biler og oppbevaring.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ja

Kommentarer

Drenering og utvendig fuktsikring opplyses å være opparbeidet i 2008 ifbm tilbygg.

Kan oppgraderingen dokumenteres? Nei

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Kommentarer

Grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng.

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

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

Takvann ledet bort fra bygning? Nei

Kommentarer

Taknedløp er ført ned til terreng.

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

Kommentarer

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.
Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Totalvurdering av drenering

Deler av grunnmursplast mangler klemlist i plast. Dette kan føre til at overflatevann/regn kan komme mellom mur og grunnmursplast og føre til fukt i nedre del av vegg. Dette vises som oftest som saltutslag i åpen vegg. Er vegger påforet og isolert er faren for fukt i vegg relativ stor.

Tiltak Ja

Kommentarer

Antatt normal slitasje på drens fra byggeåret, bør spyles/vedlikeholdes med jevne mellomrom (ca hvert 10 år).
Dokumentasjon på utført arbeid anbefales innhentet.

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, Søyler/Pillarer

Kommentarer

Grunnforholdende opplyses å være fjell.
Søylepunkter terrasse er antatt fundert på fjell.

Hvis grunnmur med kjeller Betong

Kommentarer

Søylepunkt fasade sør/vest bæring under etasje skille er ikke nærmere besiktet.

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja

Kommentarer

Innvendig grunnmur er delvis synlig..

Totalvurdering av grunn/fundament

Enkelte mindre riss/sprekker i grunnmur over tid er påregnelig normalt og skyldes i hovedsak tørkesprekker i betongen (svinnriss). Saltutslag på innsiden av grunnmur i kjeller indikerer tidligere transport av fukt gjennom grunnmur. Det er ikke etablert sluk/avløp utvendig ved entre kjeller.

Tiltak Ja**Kommentarer**

For å kartlegge om det er pågående problemer må det foretas undersøkelser over tid. Dette faller utenfor rapportens mandat, og er derfor ikke utført.

9**KRYPKJELLER****TG-IU**

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall fra grunnmur. Grad av ventilering vurderes med hensyn til fare for kondensering. Innvendig overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råte. I tillegg gjøres en vurdering av fuktsikring og isolering mot grunn. Delaminering og avskalling i betongkonstruksjoner er sjekket.

Er det krypkjeller i boligen? Ja**Er krypkjeller inspisert?** Nei**Kommentarer**

Begrenset tilkomst.

Totalvurdering av krypkjeller

Krypkjeller har begrenset adkomst og er ikke vurdert. Defekt port, ut av hengsler.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Port må repareres.

10**FORSTØTNINGSMURER****TG-2**

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

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei**Totalvurdering av forstøtningsmurer**

Gårdsmur i naturstein av eldre dato.
Forstøtningsmur i murblokker ved utvendig trapp er ut av lodd.

Tiltak Ja**Kommentarer**

For å kartlegge om det er pågående problemer med belastning må det foretas observasjon over tid. Tiltak utbedring av gjerde kan anbefales.

11**RADONSIKRING****TG-IU**

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

Er det foretatt radonmåling i boligen? Ja

Kommentarer

Ifølge eier er det foretatt radonmåling i regi av Radonassistanse AS i 2016, faktura fremvist.

Overskred måleresultatet grenseverdiene? Nei

Kommentarer

Ukjent grenseverdier, med at rapport er ikke fremlagt, men skal foreligge hos kommune ifølge eier

Er det foretatt tiltak mot radon? Nei

Kommentarer

Ukjent

Totalvurdering

Det er utført målinger ifølge eier, rapport ikke fremlagt dermed ikke nærmere kontrollert av takstmann.
For mer info konferer eier.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det kan vurderes å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

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. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja

Kommentarer

Påførte vegger i berørt område stue opprettet for ca.2 år siden ifølge representant eier pga. tilbakeslag fra ventil i gulvet. Forsikringsskade utbedret av fagfolk ifølge eier, sluk er plombert i senere tid etter skade. For mer info konferer eier.

Er det påforede yttervegger? Ja

Kommentarer

Underetasje er i dag innredet og kledd med utforende vegger.

Er det oppforede gulv? Ja

Kommentarer

Underetasje har oppforede gulv.

Er det foretatt hulltaking? Ja

Kommentarer

Det er foretatt hulltaking i nedre del av påført yttervegg i stue.

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

Kommentarer

Ved fuktmåling i vegg etter hulltaking måles et fuktinnhold over faregrensen for skader. Hulltaking foretatt ved påført vegg kjeller stue sør/vest.
Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan fører til ytterlig fuktbelastning.

Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja

Kommentarer

Ventilering av rom med åpningsvindu og klaffventiler.

Totalvurdering

Fuktmålinger ved hulltaking i påført vegg (sør/vest) kjeller stue viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader. Tak nedløp på utsiden av grunnmur i berørt område er ikke tilkoblet, dette kan føre til ytterlig fuktbelastning.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Tiltak Ja**Kommentarer**

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang anbefales. Isolasjon i påført vegg ligger noe tett inntil ringmur, den bør med fordel ha tilstrekkelig luftning bak.

13**BALKONG/ TERRASSE****TG-2**

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

Type Balkong, Terrasse**Kommentarer**

Balkong.

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

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

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Nei

Vurdering og beskrivelse

Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Asfaltpapp

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ja

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Ikke kontrollerbart

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Totalvurdering

Rekker er noe provisorisk avstivet, kan føre til fall.

Grønske, rekkverk, lite klatring bunn sems og asfaltpapp hindrer tilstrekkelig utluftning.

Tak nedløp avsluttet over balkong fører til at trevirke i berørt område er ekstra fukt utsatt, bør føre direkte til nedløp.

Takpapp er ikke renskåret/tilstrekkelig sveiset inn mot takrenne.

Tiltak Ja

Kommentarer

Tiltak til oppgradering må påregnes.

14

VINDUER/DØRER

TG-1

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

Type

Vinduer og dører med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Det fleste vinduer/dører er skiftet i 2008.

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen, forbehold om dette da synligheten av disse vil kunne variere med temperatur og lysforhold.

Totalvurdering

Vinduer er i hovedsak fra 2008, generelt normal slitasje i overflater, pakninger og beslag. Det ble ikke registrert vesentlige skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Tegn til kondensering i enkelte vinduskarmer på befaringsdagen, dette skyldes normalt for liten utskiftning av inneluften. Panel på utvendige dører som står mot sør og vest er spesielt utsatt for sol og fukt og må jevnlig behandles for å unngå sprekker og skader. Noe nedbrytning i utv. karm lister balkongdør.

Tiltak Ja

Kommentarer

Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes.

15

YTTERVEGGER

TG-1

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Fasade Liggende kledning, Betong

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

Kommentarer

Utvendig murfasader har enkelte mindre sprekker/ riss.

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Kledning ligger noe tett inntil overgang grunnmur, anbefales kontrollert.

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig kledning fra byggeåret, normal slitasje med noe nedbrytning og tørkesprekker på de mest utsatte steder. Vridning og glipper i utvendig kledning ved rekkverk balkong.TG.2

Tiltak Ja

Kommentarer

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

16

LOFT

TG-2

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 Uinnredet

Er loftet innsisert? Ja

Kommentarer

Det er adkomst til loft via utvendig luke.
Loft er kun besiktet fra luke, det er ikke lagt gulv på loft.

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

Er konstruksjonen isolert? Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ja

Totalvurdering

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i takkonstruksjonen, uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet om aktivitet skulle oppdages.
Luftekanal på loft mangler isolasjon. Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

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

Kommentarer

Takrenner er ikke tilkoblet avløp i terreng.

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenner og nedløp av plast er sannsynligvis skiftet i forbindelse med taktekingen.
Takrenner og nedløp av plast, påregnelig med noe smålekkasjer i skjøter.
Tak nedløp er avsluttet over terrenget, dette øker fuktbelastninger på grunnmuren dersom denne ikke er tilstrekkelig fuktbeskyttet.
Taknedløp ved balkong er avsluttet over balkong og anbefales tilkoblet direkte til nedløp

Tiltak Ja

Kommentarer

Oppspyling/kontroll av takrenner og nedløp anbefales med jevne mellomrom. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand.

18

TAKKONSTRUKSJON

TG-2

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

Inspisert fra Fra bakken

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

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

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Enkelte eldre vannmerker i sutak på loft kan indikerer utettheter eller tidligere skade etter kondens.
Enkelte spiker stikker gjennom sutak på loft.
For videre omtale se eventuelle kommentarer på loft.

Tiltak Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser anbefales for å kartlegge tilstand.

19

TAKTEKKING OG BESLAG

TG-1

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

Taktekking er skiftet i 2008.

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Betongstein

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

Kommentarer

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

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

Totalvurdering av taktekking og beslag

Taket er tekket med takstein antatt i hovedsak fra 2008, ifølge eier normal slitasje med noe mose i toppbelegget. Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bly rundt pipe er ubehandlet og vil over tid tørke ut og sprekke.

20

ETASJESKILLE

TG-2

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 med tilfarere, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i stedstøpte gulv og gulv som er pålagt flytegulv/tilfarergulv.
Noe svikt/spenninger i laminaten kan forekomme som følge av dette, nytt gulv kjellerstue skiftet for ca. 2 år siden ifølge eier.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Det registreres stedvis mindre knirk i gulv.

Totalvurdering

Mindre ujevnheter i gulv er påregnelig normalt i trebjelkelag da krymping og nedbøy i trevirke varierer.
Noe høydeforskjell gulv ved kjøkken mellom den nye og gamle delen.
Parkett i stue er noe nedslitt, normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Deler av overflater kjeller bod er ikke kledd igjen, antatt åpnet opp ifbm en tidligere lekkasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Normal vedlikehold, tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.

21

ILDSTED

TG-2

Type pipe Tegl**Kommentarer**

Teglsteinpipe pusset, med innlagt rør ifølge eier.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Vurdering og beskrivelse

Ifølge selger har det vært kontroll, det ble ikke fremlagt fra brann/feiervesen.

Dersom teglpipe - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

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

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Nei

Kommentarer

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale.

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Kun besiktet fra bakken.

Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak? Ikke kontrollerbart

Totalvurdering

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen og utvendig over tak.
Enkelte riss/sprekk synlig i pusset pipe over tak.
Det trekker noe sotvann ut fra feieluken.

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.
Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

22**KJØKKEN****TG-1**

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

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

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning er antatt skiftet 2008, profilerte fronter i bøk og mørk benkeplate, normale bruks- og aldringsslitaser.
Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder.

Tiltak Ja

Kommentarer

Avløpsrør under kjøkkenvask bør etterstrammes med jevne mellomrom, dette fordi disse over tid glir fra hverandre ved bruk av varmt og kaldt vann.
Vannstopper er montert under vask.

23

LOVLIGHET

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

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

Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

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

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

Kommentarer

Alder på anlegg er ikke kontrollert.

24

TOALETTROM

Finnes ikke/ikke relevant

25

TRAPP

TG-2

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

Totalvurdering

Innvendig trapp i tre, påregnelig normalt med noe knirk, og noe slitasje / småhakk i overflater.
Rekkverk/trapp til kjeller er ikke barnesikret. Maks tillatt åpning mellom trinn og vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm.
Det er ikke montert håndrekk på vegg innvendig.

Tiltak Ja

Kommentarer

Overflatebehandling anbefales.

26

AVLØPSRØR

TG-2

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Kommentarer

Deler av Innvendige avløpsrør er skiftet i2008 ifølge eier.

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent

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

Er stakeluke tilgjengelig? Ukjent

Kommentarer

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

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

Kommentarer

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Ledningsnett, normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septic ligger under bakken og er ikke vurdert. Ifølge eier ligger det en septiktank på eiendommen som må tømmes 1-2 ganger i året, for mer info konferer eier.

Tiltak Ja

Kommentarer

Spyling / staking av avløp og vannlås til servanter anbefales med jevne mellomrom.

27

ELEKTRISK

TG-2

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Ny måler installert i 2016, av One Co.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

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

Kommentarer

Ja ifølge eier, dokumentasjon er ikke fremvist.

Totalvurdering av elektrisk anlegg

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/samsvarserklæring.

Tiltak Ja

Kommentarer

Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

28

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

29

VANNLEDNINGER

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Innvendige vannrør er i hovedsak skiftet i forbindelse med oppgradering av bolig i 2008.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran er plassert i bod/teknisk rom

Er stoppekran funksjonstestet? Nei

Type Kobberrør

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

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

Kommentarer

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

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 25 til 75 år.

Normal levetid for vannledninger av kobber er 25 til 75 år.

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år.

Totalvurdering

Varierende alder på anlegg, i hovedsak oppgradert i 2008 ifølge eier.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Tiltak Ja

Kommentarer

Krever oppfølging med jevnlig ettersyn, bod teknisk rom i kjeller er ikke lekkasje sikret, vannstopper anbefales etablert.

30

VARMESENTRAL

TG-1

Her vurderes: Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe, Annet

Kommentarer

Vedovn, varmpumpe og elektrisk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Kommentarer

Varmepaneler på vegg etablert i senere tid ifølge eier.

Når var siste service på anlegget? Ukjent

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Totalvurdering

Ingen spesielle merknader.

Tiltak Ja

Kommentarer

Service avtale på varmpumpe anbefales.
Dokumentasjon ifbm vedlikehold feiing av pipe fremskaffes.

31

VARMTVANNSBEREDER

TG-2

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament Bod/teknisk rom

Årstall 2008

Størrelse 300 liter

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Nei

Kommentarer

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

Er berederen lekkasjesikret? Nei

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

Totalvurdering

Bereder og stoppekran er plassert i tørt rom uten sluk/, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.
Bereder er ikke lekkasjesikret med avrenning til avløp, evt. lekkasje vann i rom kan sprer seg utover.

Tiltak Ja

Kommentarer

Bod/teknisk rom anbefales lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil, evt. etablert avrenning til sluk.

32

VENTILASJON

TG-2

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Kommentarer

Kjøkkenvifta er skiftet.

Totalvurdering

Ny vifta på kjøkken ifølge eier.

Mekanisk avtrekk, med varierende tilstand, kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Det er ikke luftespalter på alle innvendige dører, noe over/undertrykk vil kunne oppleves.

Anlegg anbefales kontrollert, det mangler enkelte ventiler.

Tiltak Ja

Kommentarer

Kanaler bør renses med jevne mellomrom for at avtrekket skal opprettholde kapasiteten (ca hvert 5 år).

Ventilasjon anbefales oppgradert.

33

VASKEROM

TG-2

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

TG-2

OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Overflater på rommet er oppgradert i 2008 ifølge eier.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Utstyr: uttak vaskemaskin.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Dersom avløp ledes direkte til sluk.

Lekkasjevann vil sannsynlig ikke ledes til direkte til sluk pga. manglende fall. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

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

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? Nei

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

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Bom i flis/flisefuger, glipper bak lysbryter.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Vaskerom fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Kommentarer

Klemring og membran er synlig for kontroll.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

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

Kommentarer

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

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

Kommentarer

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det er ikke etablert luftespalte i dør, det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Avtrekk i himling mangler ventil.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Avtrekk i himling mangler ventil.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Mekanisk fuktstyrt avtrekk anbefales etablert.

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

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

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak fukt Ja**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

34

BAD_ 1.ETASJE

TG-2

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2008

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Utstyr: wc, vask.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Ledes lekkasjevann til sluk? Nei

Kommentarer

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Kommentarer

Dør til bad er plassert i våtsone.

Er materialer egnet? Nei

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

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? Nei

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

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

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

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

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

Kommentarer

Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

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

Kommentarer

Dusj batteriet er fjernet, mangler deksel.

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

Kommentarer

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Mansjett er montert utpå klemring den skal føres under klemring.

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

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

TG-2

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har naturlig ventilering.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Enkelte mindre brist i vask.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Tilstandsgrad 2 er satt pga. naturlig avtrekk selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Det er ikke etablert luftespalte i dør til bad.

Anbefales oppgradert med fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann. Bedre ventilering av rommet anbefales.

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak fukt Ja

Kommentarer

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

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

35

BAD 2.ETASJE.

TG-2

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

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Rommet er oppgradert i 2008.

Beskrivelse av overflate

Flislagte overflater.

Utstyr: wc, vask, badekar, dusjkabinett.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei

Kommentarer

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

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Avløp badekar og dusjkabinett føres direkte til sluk. Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja

Er materialer egnet? Nei

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

Kommentarer

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

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

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

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

Totalvurdering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Enkelte glipper i silikonefuge overgang gulv og vegg

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

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

TG-2

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Kommentarer

Sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert, begrenset tilkomst.

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

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

Kommentarer

Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).

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

Kommentarer

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Lav terskel i dør til bad, anbefalt høydeforskjell fra topp sluk til topp terskel er 2,5 cm. Dette forutsetter at gulvmembran er trukket opp til topp terskel. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Ja

Kommentarer

Det anbefales å behold nedløp direkte til sluk.

TG-1

SANITÆR OG VENTILASJON

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

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterne? Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Normal bruksslitasje.
Tegn etter fukt/kondens fra skål til vegghengt toalett.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon Ja

Kommentarer

Toalett anbefales kontrollert.

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

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja**Vurdering og beskrivelse**

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

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

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Anbefalte tiltak fukt Ja**Kommentarer**

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med hensyn og jevnlig kontroll av overflater anbefales.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei**Beskriv**

Garasje er oppført i 2010 med ringmur og stedstøpt plate i betong.
Saltak i tre tekket med betongtakstein.
Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Merknad.

- Enkelte riss/sprekke i stedstøpt betong gulv.
- Noe mose på takstein.
- Side dør er noe nedslitt brest i front sidedør.
- Deformert takrenne
- Taknedløp er avsluttet over terreng.

Tiltak Ja**Kommentarer**

Loft har luke på utsiden, luke var stengt loft anbefales inspisert.
Påpekte forhold anbefales kontrollert/utbedret rengjøring av mosegrodde overflater må påregnes.