

Stokkedalen 14

5151 STRAUMSGREND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1996

BRA: 145 m²

BRA-i: 140 m²

Samlet vurdering

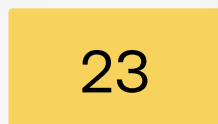
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndig 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/18885>

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament: Garasje

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.(TG-3) (Skrå sprekker indikerer skjevsetning)

Det registreres setningsskader i grunnmuren. (TG-3)

Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Støttemur

Oppsummering

Det er over 3 meter til bakken fra topp støttemur, og rekkverk er påkrevd. (Støttemur ved innkjørsel, deler med nabo)

Anbefalte tiltak

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke.
- Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringdagen.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer

1ETG/LOFT:

Karmer er værslitte og noen steder litt opp sprekkte. (TG-2)

Vindu på soverom 1 ETG tar i karm og har behov for justering.

KJELLER:

Vindu i stue og soverom tar i karm og har behov for justering. (TG-2)

Karmer er værslitte og noen steder er det sprekker i karm. (TG-2)

Det registres råteskade i balkong dør. (TG-3)

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. (TG-3)

Yttervegger: Garasje

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Vegger har synlig skjevhet/ helling. (TG-3) Veggen heller 8,8 cm (målt avvik på 2 meter i høyden)

Det registreres sprekker i murkonstruksjonen (TG-2)

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. (TG-2)

Kledningen er stedvis værslitt. (TG-2)

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å ha ytterligere undersøkelser av Grunnmur/betongkonstruksjonen av sprekker og skader i fasadene.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

For mer omtale se Grunnmur og fundament (Garasje)

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. (TG-3)

Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret."

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader er ikke et tilbud fra håndverker, men kostpris på materialen for å etablere snøfangere. Da et pristilbud fra håndverker kan variere.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke montert snøfangere. (TG-3)

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret.”

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn: Garasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 11cm. På ca 8m. (TG-3)

Etasjeskille har store skjevheter.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

For mer omtale Se (Grunnmur og fundament garasje)

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom

Oppsummering

Det registreres hull i gulvbelegg samt bølgete gulv. (TG-3)

Veggplatene direkte bak dusj sonen er det registrert skade/hull i overflate. (TG-3)

Sluk er ikke kontrollert, det var ikke tilkomst til sluk pga badekar. (TG-3)

Det er ikke registrert fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

BAD:

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. (TG-2)

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). (TG-2)

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

VASKEROM:

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke registrert at det er benyttet membran og det er stor risiko for lekkasjer. (TG-3)

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.(TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1) 150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.(TG-2)

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. (TG-2)

Anbefalte tiltak

For videre omtale se rom under terreng.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er målt 18,9 vekstprosent ved bruk av pigger i trevirke. (TG-2)

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking. (TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Påvist fukt kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuksikring av boligen.(TG-2)

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av en del av påforet vegg for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.(TG-2)

Det registreres at en søyle til frontdrager av terrasse ikke bærer deler av drageren (TG-2)

Det ble ikke observert synlig skader. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: Garasje

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Velux vindu lot seg ikke åpne. (TG-2)

Vindu lot seg ikke åpne (TG-2)

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.(TG-2)

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det anbefales å gjøre tiltak for klare og åpne velux vinduer og vindu

Yttervegger

Oppsummering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.(TG-2)

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.(TG-2)

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig.

TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres misfarging i undertak på kaldloftet, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. (TG-2)

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen hvor pipen en gang sto, med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. (TG-2)

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlign tilsyn anbefales. (TG-2)

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er brukt opp (TG-2)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å følge jevnlig med av renner og nedløpsrør for lekkasje. (Det var tørt på befaringsdagen, vanskelig og oppdage drypplekasje fra renner.)

Anbefaler å rense takrenne, for bedre bort renning av vann.

Renner og nedløp: Garasje

Oppsummering

Over halvparten av forventet levetid er brukt opp (TG-2)

Anbefalte tiltak

Anbefaler å følge jevnlig med av renner og nedløpsrør for lekkasje. (Det var tørt på befaringsdagen, vanskelig og oppdage drypplekasje fra renner.)

Anbefaler å rense takrenne, for bedre bort renning av vann.

Takkonstruksjon

Oppsummering

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

For meg omtale se loft(konstruksjonoppbygging.)

Takkonstruksjon: Garsje

Oppsummering

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.(TG-IU)

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.(TG-2)

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.(TG-2)

Det registreres noen sprukne stein i overflater. (TG-2)

Taktekking nærmer seg en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer(Over halvparten av forventet brukstid 30 år) . TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Anbefaler å bytte ut sprukne steiner som vedlikeholdstiltak.

Taktekking: Garasje

Oppsummering

Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.(TG-2)

Taktekking nærmer seg en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer(Over halvparten av forventet brukstid 30 år) . TG-2 pga alder.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.(TG-2)

KJELLER:

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Oppvaskemaskin.
- Kompiskap (kjøl/frys

Integrert ventilator i overskap.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad ved oppvaskemaskin og vaskeskap (TG-2)

Kjøkken: Kjeller

Oppsummering av overflater og innredning

kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre benkeplate med pålimt folie med vask.

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Kompiskap (kjøl/frys

Integrert ventilator i overskap.

Normal bruks slitasje alder tatt i betraktning. Enkelt skuffer og skapdører er slitte (TG-2)

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.(TG-2) Det registreres ikke veldig mye sug i kanalen. (testet med papir)

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales å utbedre for bedre sug i kanalen.

Trapp: Utvendig/garasje

Oppsummering

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).(TG-2)

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).(TG-2)

Anbefalte tiltak

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

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

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i ekstern bod. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. (TG-2)

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran er plassert i kjeller på vaskerom.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. (TG-2)

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak

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

Pga. redusert vanntrykk anbefales det at røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

Ukjent alder (TG-2)

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder kan det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.(TG-2)

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.(TG-2)

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Det anbefales og bestiller service for og konstanterer tilstanden til varmepumpen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak

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

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det er 13 mm fall fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk. Dette er mindre en referansenivået(TG-2)

Det er 18 mm fall fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk. (Vaskerom)

Det er kun lokalt fall i dusj sonen, Ellers er gulvet flatt (TG-2)

Det registreres "bom" i gulvfliis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i vegg. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

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

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

Våtrom

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Apparat produsert i 2005 og er eldre en 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
31.5.2024

Rapportdato
12.6.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Arnold Martin Rio	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Erna Constanse Solberg Rio	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Gunn Vivian Rio	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	John-Thore Hermansen Rio	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Linda Rio-Standal	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn:	Sindre Berentsen	Telefon:	41004836
Firma:	Berentsen Bygg as	Epost:	Sindre@Berentsentakst.no
Adresse:	Øvstunåsen 26a, 5223 nesttun		

Egne premisser:

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringdato. Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levetid er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. For boliger der yttervegger vurderes kontrolleres disse normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader. For yttertak og pipe/skorstein over tak kontrolleres fra tak dersom det er lagt tilrette for dette med sikker tilkomst som fastmontert stige, stillas/lift eller annen sikker tilkomst som muliggjør en slik kontroll. Dersom det i rapporten er beskrevet at hhv takteking, takkonstruksjon og pipe, beslag etc er kontrollert fra bakkeplan, er dette gjort av hensyn til sikkerhetsmessige årsaker (HMS, fallfare etc).

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Stokkedalen 14, 5151 Straumsgrend						
Kommunenr:	4601	Gårdsnr:	21	Bruksnr:	862	Festnr:	
Seksjonsnr:	2	Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1996 - Innhentet fra eiendomsverdi						
Boligtype:	Vertikaldelt tomannsbolig						

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

Grunnmuren er oppført i betong konstruksjoner.
Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende kledningsbord.
Taket har saltaksform teknet med betongstein.
Etasjeskille er et trebjelkelag.
Vindu med 2-lags isolerglass.

1 ETG :

OVERFLATER:

Gulv- Gulvbelegg på bad og øvrige rom

Vegg- plater med strietapet, malte slette overflater på øvrige rom med brystpanel på enkelte rom.

Tak- Hvide takes plater

OPPVARMING:

Varmekabler på badene, vaskerom gang og kjellerstue, varmepumpe i stue og kjellerstue. ellers elektrisk oppvarming.

VENTILASJON:

Naturlig ventilasjon med ventiler i vindu + mekanisk avtrekk på kjøkken. + aktiv avtrekk på bad og bod

ANNET:

Loft er det panelte vegger og tak med tregulv.

KJELLER:

OVERFLATER:

Gulv-Fliser på bad og entre. Laminat på øvrige rom.

Vegg-Fliser i dusj sone. Eller malte slette overflater. Strie på enkelte vegger.

Tak-Malte slette overflater.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	145	140	5	0	14
Ekstern garasje.	21	0	21	0	0
Totalt m²	166	140	26	0	14

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	75	70	5	0	14
Kjeller	70	70	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	145	140	5	0	14

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	22	0	22
Totalt m²	22	0	22

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	69	66	3	Entre 6,4 m ² Bad. 5,6 m ² Stue. 7,1 m ² + 22 + 0,2 Kjøkken. 12 m ² Soverom. 12,4 m ² 1,5går med som areal av innvendige vegger/inkkassinger/pipelep etc. Takhøyde målt i stue 2,36 m	Bod 2,9 m ²
Kjeller	69	69	0	Entre. 5,2m ² Stue. 14,6 m ² Soverom 9,7 m ² Kjøkken 11,4 m ² Soverom 14,4 m ² Bad. 9,1 m ² Vaskerom 4,5 m ²	
Totalt m²	138	135	3		

Bygning: Ekstern garasje.

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	21	0	21	0	0
Totalt m²	21	0	21	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	21	0	21		Garasje. 21,2 m ²
Totalt m²	21	0	21		

Kommentar til arealberegning

Arealer er målt med laser på stedet. Areal summert rom for rom vil være noe mindre enn oppgitt totalt areal. Dette skyldes differansen bestående av innvendige vegger, piper sjakter osv. Netto romareal inkluderer innebygde garderobeskap, innkassinger/pipelep osv. Arealet er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene

Loft er ikke målbart pga høyde. Gulv arealet på loft er lagt til som ALH

Felles garasje loft er målt til 40,5 m² (deler loft med den andre tomannsboligen.) Dette er ikke tatt med i areal beregningen da dette er fellesareal med annen boenhet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er ikke synlig tegn til bruk av knotteplast. Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. (TG-2)

Det er ikke mulig å vurdere dreneringen med sikkerhet i forhold til funksjonalitet ut fra visuell besiktelse. Det kan være flere forhold under bakkenivå (vannårer i fjell/terreng, tilsig av fukt etc) som kan ha negativ betydning. Se (rom under terreng) for mer informasjon. TG-2 pga alder.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For videre omtale se rom under terreng.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart

Fundamentering er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå. På befaringsdagen ble det ikke registrert noe tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

Grunnmuren er innvendig utlektet, Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmurens innvendige side for sprekker eller skader.

Utvendig over bakken er grunnmuren tildekt med konstruksjoner. Det er derfor ikke mulig å kontrollere grunnmur for sprekker eller skader.

6.3 Grunnmur og fundament: Garasje

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Grunnmuren har skader/sprekker.(TG-3) (Skrå sprekker indikerer skjevsetning)</p> <p>Det registreres setningsskader i grunnmuren. (TG-3)</p> <p>Det er ukjent om sprekken er gjennomgående.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.</p> <p>Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.</p>	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

TG-3

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein. På nedsiden av hage. (Vanskelig og kontrollere pga skogvekst.)	
Støttemur oppført i naturstein. Ved innkjørsel.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Det er over 3 meter til bakken fra topp støttemur, og rekkverk er påkrevd. (Støttemur ved innkjørsel, deler med nabo)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverk bør etableres.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det er målt 18,9 vekstprosent ved bruk av pigger i trevirke. (TG-2)

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. (TG-2)

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Påvist fukt kan ha en årsakssammenheng med dårlig drenering/fuktsikring av boligen.(TG-2)

Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelse av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Kostnadsvurdering gjelder for åpning/riving av en del av påforet vegg for ytterligere kontroll av bakomliggende konstruksjoner.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket blir målt til 87 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.(TG-2)	
Det registreres at en søyle til frontdrager av terrasse ikke bærer deler av drageren (TG-2)	
Det ble ikke observert synlig skader. Det gjøres oppmerksom på at utkraget balkong av denne type er en utsatt konstruksjon med med fare for fuktinntrekk mot vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
1 ETG: Ytterdør med glass fra byggeår 2 lags isolerglass i trekarmer fra 1992. Balkonger med dobbe før i trekarmer og halvbryst med glass. Fra 1993. Fastkarm vindu i trekarmer fra 1992.	
Loft: 2 lags isolerglass i trekarmer fra 1992.	
KJELLER: Entre/balkong dør med halvbryst av uklart glass fra 1992 2 lags isolerglass i trekarmer fra 1992/93 Balkongdør fra soverom med 2 lags isolerglass, brystning under halve dører fra 1992.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. - Det ble ikke avdekket punkterte glass på befaringsdagen.</p> <p>TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer</p> <p>1ETG/LOFT: Karmar er værslitte og noen steder litt opp sprekke. (TG-2)</p> <p>Vindu på soverom 1 ETG tar i karm og har behov for justering.</p> <p>KJELLER: Vindu i stue og soverom tar i karm og har behov for justering. (TG-2)</p> <p>Karmar er værslitte og noen steder er det sprekker i karm. (TG-2)</p> <p>Det registres råteskade i balkong dør. (TG-3)</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Utskifting av balkongdør pga skade/slitasje må påregnes. (TG-3)</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Vinduer og dører: Garasje

Beskrivelse	
Ytterdør 2 lags isolerglass i trekarmar fra 1996 Velux vindu.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Karmer er værslitte.

Velux vindu lot seg ikke åpne. (TG-2)

Vindu lot seg ikke åpne (TG-2)

Det registreres misfarging på innvendige karmer og foringer, trolig pga. kondens.(TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Det anbefales å gjøre tiltak for klare og åpne velux vinduer og vindu

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Det registreres værslitt/oppsprukket trekledning.(TG-2)

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.(TG-2)

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-3**

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukke konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader ved innvendige og utvendige besiktigelse.

Vegger har synlig skjevhet/ helling. (TG-3) Veggen heller 8,8 cm (målt avvik på 2 meter i høyden)

Det registreres sprekker i murkonstruksjonen (TG-2)

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. (TG-2)

Kledningen er stedvis værslitt. (TG-2)

Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte kledningsbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Det anbefales å ha ytterligere undersøkelser av Grunnmur/betongkonstruksjonen av sprekker og skader i fasadene.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.

For mer omtale se Grunnmur og fundament (Garasje)

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet med inspeksjonsdører i kne vegger mot kaldloft	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres misfarging i undertak på kaldloftet, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. (TG-2)	
Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen hvor pipen en gang sto, med stor fare for kondensering og utvikling av fuktskader. (TG-2)	
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales. (TG-2)	
For videre omtale se "Takkonstruksjon"	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging): Garasje

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Loftet er innredet som oppholdsrom og kontor.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-1**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.

For videre omtale se "Takkonstruksjon"

6.13 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er brukt opp (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å følge jevnlig med av renner og nedløpsrør for lekkasje. (Det var tørt på befaringdagen, vanskelig og oppdage drypplekasje fra renner.)

Anbefaler å rense takrenne, for bedre bort renning av vann.

6.14 Renner og nedløp: Garasje

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-2**

Over halvparten av forventet levetid er brukt opp (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler å følge jevnlig med av renner og nedløpsrør for lekkasje. (Det var tørt på befaringdagen, vanskelig og oppdage drypplekasje fra renner.)

Anbefaler å rense takrenne, for bedre bort renning av vann.

6.15 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. (TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	
For meg omtale se loft(konstruksjonoppbygging.)	

6.16 Takkonstruksjon: Garsje

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.(TG-IU)	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.(TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.17 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.(TG-2)	
Det registreres noen sprukne stein i overflater. (TG-2)	
Taktekking nærmer seg en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer(Over halvparten av forventet brukstid 30 år) . TG-2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.	
Anbefaler å bytte ut sprukne steiner som vedlikeholdstiltak.	

6.18 Taktekking: Garasje

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.(TG-2)	
Taktekking nærmer seg en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer(Over halvparten av forventet brukstid 30 år) . TG-2 pga alder.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å fjerne mose på taket som et vedlikeholdstiltak.	

6.19 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. (TG-3)	
Det er krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.”	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader er ikke et tilbud fra håndverker, men kostpris på materialen for å etablere snøfangere. Da et pristilbud fra håndverker kan variere.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er ikke montert snøfangere. (TG-3)	
Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.”	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.21 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det ble ikke avdekket vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative konsekvenser. Viktig å merke seg at etasjeskillere i eldre boliger ikke nødvendigvis tilfredsstiller dagens krav til stivhet da disse er bygget etter eldre forskrifter	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.(TG-2)	
KJELLER: Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.22 Etasjeskille og gulv på grunn: Garasje

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 11cm. På ca 8m. (TG-3)	
Etasjeskille har store skjevheter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
For mer omtale Se (Grunnmur og fundament garasje)	
Det anbefales at det gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert og riktig kostnadsoverslag.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.23 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med vask.

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Oppvaskemaskin.
- Kompiskap (kjøl/frys)

Integrert ventilator i overskap.

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad ved oppvaskemaskin og vaskeskap (TG-2)

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

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

6.24 Kjøkken: Kjeller

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med slette fronter. Tre benkeplate med pålimt folie med vask.

Frittstående hvitevarer:

- komfyr
- Kompiskap (kjøl/frys)

Integrert ventilator i overskap.

Normal bruks slitasje alder tatt i betraktning. Enkelt skuffer og skapdører er slitte (TG-2)

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon.(TG-2) Det registreres ikke veldig mye sug i kanalen. (testet med papir)

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales å utbedre for bedre sug i kanalen.

6.25 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Apparat produsert i 2005 og er eldre en 10 år.	

6.26 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Ikke funnet nevneverdige avvik basert på visuell kontroll.	

6.27 Trapp: Utvendig/garasje

Beskrivelse	
Utvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).(TG-2)	
Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).(TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.28 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast/støpejern avløpsrør	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Stakeluke påvist i ekstern bod. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.29 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

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

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
---	-----

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
---	-----

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
---	----

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
--	-----

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Stoppekran er plassert i kjeller på vaskerom.

Ved prøving av to tappesteder samtidig ble det registrert et trykkfall. (TG-2)

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.(TG-2)

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Pga. redusert vanntrykk anbefales det at røranlegget og vanninntaket til bygningen sjekkes av rørlegger.

6.30 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999 (TG-2)

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.31 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpe i stue 1 etg og en i kjellerstue.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Ukjent om det er utført service på anlegget.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Ukjent alder (TG-2)	
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i ukjent alder kan det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.(TG-2)	
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.(TG-2)	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	
Det anbefales og bestiller service for og konstanterer tilstanden til varmepumpen.	

6.32 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. (TG-2)

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.33 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Naturlig ventilasjon + mekanisk avtrekk på kjøkken og aktiv avtrekk på bad.

Fungerer med dagens tilstand og bruk.

6.34 Våtrom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Det registreres hull i gulvbelegg samt bølgete gulv. (TG-3)

Veggplatene direkte bak dusj sonen er det registrert skade/hull i overflate. (TG-3)

Sluk er ikke kontrollert, det var ikke tilkomst til sluk pga badekar. (TG-3)

Det er ikke registrert fukt i konstruksjonen ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.35 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Gulv-Fliser Vegg- plater med glassfiber stri. Fliser på vegg i dusj sonen. Tak- Malte slette overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er 13 mm fall fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk. Dette er mindre en referansenivået(TG-2)

Det er 18 mm fall fra topp tettesjikt ved dør til topp tettesjikt ved sluk. (Vaskerom)

Det er kun lokalt fall i dusj sonen, Ellers er gulvet flatt (TG-2)

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). (TG-2)

Riss / sprekker i flisfuger kan være et symptom på bevegelse i konstruksjonen pga dårlig stivhet i konstruksjonen, eller bevegelser i underlaget pga fuktinntrekk i veggen. (TG-2)

Anbefalte tiltak overflater

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

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-3****BAD:**

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. (TG-2)

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). (TG-2)

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

VASKEROM:

Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.

Det er ikke registrert at det er benyttet membran og det er stor risiko for lekkasjer. (TG-3)

Med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.(TG-2)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Pga ufullstendig membran og utførelse må våtrommet oppgraderes.

Henhold til standarden som vi benytter med tilstandsrapporten skal det ved TG-3 settes utbedringskostnader ved oppgraderinger mot badet beste tilstandsgrad (TG-0 eller TG-1)

150 000 - 300 000 kr er basert på renovering av rommet for å få etablert tilstrekkelig fall og høyde fra topp membran ved dør til topp sluk

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**150 000 - 300 000****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

INNEHOLDER:

Toalett

Vegghent servant

Dusjkabinett.

Varmtvannsbereder

Opplegg for vaskemaskin

Fryseboks.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Ikke funnet nevneverdig avvik basert på visuell kontroll.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.36 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.37 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.38 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.39 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant