

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

Bolig

ADRESSE

Nordskjørveien 609
7180 ROAN

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Takst-Forum Avd. Steinkjer
Frode Kvaløseter

frode.kvaloseter@tft.no
92208459

Iduns vei 41 7724
STEINKJER

TG0	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
TG1	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
TG2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller • det er kort gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller • det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller • det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG3	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller • det er fare for liv og helse; eller • det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller • det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU	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.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Utførende takstmann anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

RAPPORTSAMMENDRAG

Boligen bærer preg av manglende vedlikehold og utbedringer må påregnes. Det gjøres oppmerksom på at det var utplassert musefeller på vaskerom under befaringen uten at undertegnede registrerte tegn til aktivitet etter mus. For videre omtale se rapportsammendrag og respektive punkter i rapporten.

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

DRENERING

Totalvurdering:

Det stedvis registrert fukt på grunnmur og grunnen i krypkjeller. Drenering og utvendig fuksikring blir på bakgrunn av dette ikke vurdert å fungere som tiltak.

Anbefalte tiltak:

Netting /rist i luftelyrer bør monteres. Terrenget må ha fall ut fra grunnmur for å unngå tilsig av overflatevann. En bedre fuksikring av grunnmur under terreng må også påregnes.

KRYPKJELLER

Totalvurdering:

Det ble mugg i overflater på grunnen, råte i treverk som er i kontakt med grunnen og grunnmur. Ingen skadelige fuktverdier i tiliggende konstruksjon/etasjeskille ble registrert på kontrollert sted, men det gjøres oppmerksom på risikoen for skjulte skader som ikke lar seg påvise uten ytterligere undersøkelser med inngrep i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak:

Alt treverk og synlig mugg må fjernes, damp tett folie på grunnen legges. Bedre fuksikring av arealet i sin helhet er påregnelig. Bedre lufting med flere luftelyrer bør vurderes.

ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:

Kjeller / garasje har pga. påvist fukt i konstruksjonene en begrenset bruk og registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering, utvendig terreng og tettsjikt på terrasse. Garasjeporten fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak:

Arealet må sikres bedre mot fukt. Ny garasjeport må monteres.

RENNER OG NEDLØP

Totalvurdering:

Takrenner og nedløp fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak:

Nye takrenner og taknedløp må monteres.

TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:

Det registreres en aktiv lekkasje ved pipe med provisorisk tetting. Det er enkelte sår og skader i takplater, områder med mosevekst. Det gjøres oppmerksom på at enernittplatene inneholder asbest og må ved utskifting behandles deretter.

Anbefalte tiltak:

Nytt undertak, takteking og beslag må monteres.

VASKEROM

Totalvurdering:

Ved punktvis fuktsøk på fuktutsatte overflater ble det ikke registrert avvik. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall på gulvet til sluk. Det registreres utettheter mellom skjøter og partier med luftlommer under belegget. Det gjøres oppmerksom på synlige rennmerker som følge av en lekkasje fra varmtvannstank som trolig har pågått over tid. Rommet fyller på bakgrunn av dette ikke lengre sin funksjon.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle skjulte skader som følge av lekkasje fra varmtvannstank er påregnelig. Nytt vaskerom må etableres.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

FORSTØTNINGSMURER

Totalvurdering:

Det ble registrert sprekker/ setningsskader, noe som også har forårsaket riss/sprekker i grunnmur ved portåpning til garasje.

Anbefalte tiltak:

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. Avvik må lukkes.

RADONSIKRING

Totalvurdering:

Det er ikke foretatt noen radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TERRASSE

Totalvurdering:

Rekkverket fremstår med svikt, det observeres enkelte riss og sprekkdannelse i terrassegulvet. På bakgrunn av observasjoner i garasjen fungerer ikke tettesjiktet i betongen lengre som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Konstruksjonen må sikres mot fukt, en asfalt / gummimbran el. lignende må legges, nytt rekkverk monteres.

BALKONG

Totalvurdering:

Overflateslitasje, rekkverk fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak:

Nye terrassbord og nytt rekkverk bør etableres.

VINDUER

Totalvurdering:

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer, uttørkede tettelister og utvendig slitasje. Vinduene har oppnådd en anseelig alder og risikoen for punktering av glass er stor.

Anbefalte tiltak:
En fortløpende utskifting av vinduer fra byggeår må påregnes.

DØRER

Totalvurdering:
Det ble registrert utettheter mellom dørbled og karm og utvendig slitasje på overflater. Terrassedør fra 1995 er funnet i orden. TG 3 settes for terrassedør med svikt.

Anbefalte tiltak:
Nye dører bør monteres pga. utettheter og slitasje.

YTTERVEGGER

Totalvurdering:
Fasadene er malingslitte med soltørkede overflater og sprekker. Det anmerkes at kledning over terrasser er plassert for nært underliggende konstruksjoner, noe som har bidratt til fuktopptrekk og skader i endevend enkelte steder.

Anbefalte tiltak:
Vedlikehold / overflatebehandling anbefales. Kledningsbord i dårlig forfatning bør skiftes.

LOFT

Totalvurdering:
Det ble ved pipe registrert fuktmerker i undertaket med skadelige fuktverdier. Dette indikerer at det ved pipen er en aktiv lekkasje som følge av skade på beslag eller takteking. Utover avvik ved pipe ble det ikke registrert synlige skader i konstruksjonen på loftet.

Anbefalte tiltak:
En nærmere undersøkelse av loft over vaskerom bør utføres for full visshet rundt tilstand. Aktiv lekkasje ved pipe må stanses for å unngå ytterligere utvikling med følgeskader mot tiliggende konstruksjoner.

TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:
Ingen synlige tegn til skader ble observert fra bakkenivå foruten sprekker med soltørkede partier i liggende panel på gavlvegger og fuktopptrekk i forkantbord der takrenner mangler.

Anbefalte tiltak:
Kledning i gavlvegger må behandles, alternativt skiftes.

ETASJESKILLE

Totalvurdering:
Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at stubbloftsplater i eternitt inneholder asbest og må ved utskiftinger behandles deretter.

ILDSTED

Totalvurdering:
Det er synlig tegn til nedfukting av pipe ved tak og ved gulv på stue. Det er ikke montert forblendingslokk for uttak for vedovn. Det er tegn til at boligen tidligere har vært tilkoblet en oljefyr. Forholdet er ikke undersøkt nærmere. Det gjøres oppmerksom på at slik oppvarming i boliger ikke lenger er tillatt. Om det finnes nedgravd tank for brensel på eiendommen er for undertegnede ukjent.

Anbefalte tiltak:
Undersøke om det finnes nedgravd tank på eiendommen, da spesielt med tanke på miljømessige forhold slik at tanken kan fjernes på en forsvarlig måte.

KJØKKEN

Totalvurdering:
Kjøkkenet er slitt og tiltak må påregnes for å møte dagens forventninger til funksjonalitet / standard.

Anbefalte tiltak:
Utskifting av kjøkken anbefales pga. synlig slitasje.

VVS

Totalvurdering:

Det gjøres oppmerksom på korrosjonsskader med lekkasje i (TG 3) varmtvannstank som fremstår med svik og alderen på anlegget i sin helhet. I krypkjeller observeres mindre vannpærler på vannledningen. Om dette skyldes lekkasjen fra varmtvannstank eller andre forhold ble ikke kartlagt under befaringen. TG 2 er satt pga. registrerte forhold og at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

Anbefalte tiltak:

Ny varmtvannstank og utskiftninger av enkelte armaturer er påregnelig. Årsak/opphav til registreringer i krypkjeller må kartlegges. For full visshet rundt tilstand kreves en nærmere gjennomgang av anlegget.

BAD/WC

Totalvurdering overflater:

Ingen symptomer på svikt utover normale slitasjeskader ble registrert på befaringsdagen.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er plassert under dusjkabinettet, slik at det ikke ble kontrollert. Det anmerkes at gulvbelegget ved rørgjennomføring bak klosett ikke er tett. TG 2 er satt pga. at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid og avvik ved klosett.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Avtrekk fra rommet er lite effektiv. Kun utstyrt med naturlig ventilasjon uten luftespalte for tilluft under dør.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales at videre bruk / dusjing utføres i tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger. Mekanisk avtrekksvifte og luftespalte for tilluft under dør bør installeres.

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 er basert på Norsk Standard NS 3600 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig).

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 er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. 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 fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, 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/6059bf8646e0fb00011f78d1>

Oppdrag opprettet: 23.03.2021	Befaringsdato: 24.03.2021	Rapportdato: 31.03.2021
Bestiller/rekvirent av rapport: Åfjord Kommune v. Hilde Haugdahl Humstad		

HJEMMELSHAVERE

Navn: Åfjord Kommune	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Nei	
Kommentarer Selger har selv ikke bodd i boligen. Egenerklæring er ikke utfylt.	

Navn: Frode Kvaløseter	Firma: Takst-Forum Avd. Steinkjer
Adresse: Iduns vei 41, 7724 STEINKJER	
Telefon: 92208459	E-post: frode.kvaloseter@tft.no
Dato: 31.03.2021	Sted: STEINKJER

Adresse: Nordskjørveien 609, 7180 ROAN		
Gårdsnummer: 167	Bruksnummer: 47	Seksjonsnummer: 0
Kommunennummer: 5058	Festenummer: 0	
Boligtype: Bolig	Byggeår: 1967	
Generell beskrivelse av boligen Bygningsbeskrivelse. Enebolig på en etasje over krypkjeller oppført på grunnmur i betong. Veggkonstruksjoner over grunnmur i tre utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med bølgeeternitt. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer har 2-lags isolerglass.		

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med 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			
Bruttoareal 20	Primærrom 0	SekundærRom 18	BRA (P-ROM + S-ROM) 18
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasje.	
1.ETASJE			
Bruttoareal 113	Primærrom 106	SekundærRom 0	BRA (P-ROM + S-ROM) 106
Beskrivelse primærrom Vindfang, gang, 3 soverom, bad/wc, vaskerom og kjøkken.		Beskrivelse sekundærrom	
TOTALT			
Bruttoareal 133	Primærrom 106	SekundærRom 18	BRA (P-ROM + S-ROM) 124
Beskrivelse av areal Det ene soverommet har garderobeløsning i tilknytning til rommet. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom. Takhøyden i garasjen er ca: 205 cm. Rombenevnelse 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.			

Her vurderes: funksjon av drenering og utvendig fuktsikring. Undersøkelsen utføres som visuell kontroll av innvendig overflater, samt utvendig over terrengnivå. I tillegg gjøres en vurdering av alder i henhold til normal funksjonstid.

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Ukjent

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Terrengfall fra grunnmur Nei

Kommentarer

Terrengtet heller stedvis inn mot grunnmur. Spesielt utsatt for tilsig er luftelurer i grunnmur, inspeksjonsluke til krypkjeller og portåpning til garasje.

Er takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Totalvurdering av drenering

Det stedvis registrert fukt på grunnmur og grunnen i krypkjeller. Drenering og utvendig fuktsikring blir på bakgrunn av dette ikke vurdert å fungere som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Netting /rist i luftelurer bør monteres. Terrengtet må ha fall ut fra grunnmur for å unngå tilsig av overflatevann. En bedre fuktsikring av grunnmur under terreng må også påregnes.

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 Ringmur

Kommentarer

Grunnforholdene i område er fjell. Det er ukjent om hele bygningen er fundamentert til fast fjell.

Blir det observert sprekker/ riss eller skjevheter? Nei

Totalvurdering av grunn/fundament

Det registreres mindre riss i grunnmur og utvendig puss. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning, slik dette fremstår i dag.

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? Ja

Er det foretatt fuksikring mot grunnen? Nei

Ble det registrert fukt eller vann? Ja

Kommentarer

Det ble registrert fritt vann på grunnen i beskjedent omfang. Det registreres synlig gjennomslag av fukt langs og på grunnmursflater.

Er det fukt/råte eller andre synlige skader? Ja

Kommentarer

Det registreres råteskader i forskalingmaterialer og trerester, muggbefengte overflater på grunnen.

Totalvurdering av krypkjeller

Det ble mugg i overflater på grunnen, råte i treverk som er i kontakt med grunnen og grunnmur. Ingen skadelige fuktverdier i tiliggende konstruksjon/etasjeskille ble registrert på kontrollert sted, men det gjøres oppmerksom på risikoen for skjulte skader som ikke lar seg påvise uten ytterligere undersøkelser med inngrep i konstruksjonene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Alt treverk og synlig mugg må fjernes, dampnett folie på grunnen legges. Bedre fuksikring av arealet i sin helhet er påregnelig. Bedre lufting med flere luftelyrer bør vurderes.

10

FORSTØTNINGSMURER

TG-2

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

Blir det observert sprekker/skader/skjevheter? Ja

Kommentarer

Det er forstøtningsmurer i betong med pusset overflate foran garasje.

Totalvurdering av forstøtningsmurer

Det ble registrert sprekker/ setningsskader, noe som også har forårsaket riss/sprekker i grunnmur ved portåpning til garasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk. Avvik må lukkes.

11

RADONSIKRING

TG-2

Radon forekommer ført 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? Nei

Er det foretatt tiltak mot radon? Nei

Totalvurdering

Det er ikke foretatt noen radonmålinger i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det anbefales 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. Særlig fuktutsatte konstruksjoner beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det påforede yttervegger? Nei

Er det oppforede gulv? Nei

Er det synlige tegn til fukt? Ja

Er det utført fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator ble det registrert avvik på gulv, vegger og i tak mot overliggende terrasse. Det observeres salt/kalkutslag og geijnomslag av fukt i overflatene.

Er rommene ventilert? Nei

Totalvurdering

Kjeller / garasje har pga. påvist fukt i konstruksjonene en begrenset bruk og registrerte forhold må sees i sammenheng med tilstand på drenering, utvendig terreng og tettsjikt på terrasse. Garasjeporten fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Arealet må sikres bedre mot fukt. Ny garasjeport må monteres.

13

TERRASSE

TG-2

Her vurderes det om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/ terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Type Terrasse

Kommentarer

Det er etablert en terrasse med betongdekke over garasje.

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

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Rekkverket fremstår med svikt, det observeres enkelte riss og sprekkdannelser i terrassegulvet. På bakgrunn av observasjoner i garasjen fungerer ikke tettesjiktet i betongen lengre som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja**Kommentarer**

Konstruksjonen må sikres mot fukt, en asfalt / gumمیمbran el. lignende må legges, nytt rekkverk monteres.

14**BALKONG****TG-2**

Her vurderes det om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og innfesting vurderes. For terrasser/ balkonger som er bygget før teknisk forskrift av 2010 (TEK10) vurderes rekkverkshøyder mot referansenivå 90cm. For balkonger/ terrasser som er bygget etter TEK10, vurderes rekkverk mot et referansenivå på 100cm.

Type Balkong**Kommentarer**

Utkraget luftbalkong.

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

Rekkverk er lavere enn referansenivået på 90 cm.

Er balkongen/terrassen/plattinger teknet? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Nei

Totalvurdering

Overflateslitasje, rekkverk fremstår med svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja**Kommentarer**

Nye terrassbord og nytt rekkverk bør etableres.

15**VINDUER****TG-2**

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

Type

Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

fastkarmvinduer på stue er fra 1996.

Ble det registrert punkterte glass eller skader i glass? Nei

Totalvurdering

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer, uttørkede tettelister og utvendig slitasje. Vinduene har oppnådd en anseelig alder og risikoen for punktering av glass er stor.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja**Kommentarer**

En fortløpende utskifting av vinduer fra byggeår må påregnes.

16**DØRER****TG-2**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering 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

Ytterdører i tre, terrassedører med isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja**Kommentarer**

Terrassedør på stue er fra 1995.

Ble det registrert punkterte glass eller skader i glass? Nei**Totalvurdering**

Det ble registrert utettheter mellom dørbblad og karm og utvendig slitasje på overflater. Terrassedør fra 1995 er funnet i orden. TG 3 settes for terrassedør med svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja**Kommentarer**

Nye dører bør monteres pga. utettheter og slitasje.

17**YTTERVEGGER****TG-2**

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, Stående kledning

Kommentarer

Veggkonstruksjoner i tre utvendig kledd med stående panel. Det er liggende panel i gavlvegger.

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

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja

Musetetting? Ja

Lufting av kledning? Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Fasadene er malingslitte med soltørkede overflater og sprekker. Det anmerkes at kledning over terrasser er plassert for nært underliggende konstruksjoner, noe som har bidratt til fuktopptrekk og skader i endaved enkelte steder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Vedlikehold / overflatebehandling anbefales. Kledningsbord i dårlig forfatning bør skiftes.

18

LOFT

TG-2

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

Type konstruksjon Uinnredet

Er konstruksjonen inspisert? Ja

Kommentarer

Kontrollen av loft over vaskerom og soverom er ikke inspisert forsvarlig fra innsiden pga. adkomst / liten plass.

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

Er konstruksjonen isolert? Ja

Kommentarer

Konstruksjonen er isolert over 1.etg.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Det ble ved pipe registrert fuktmerker i undertaket med skadelige fuktverdier. Dette indikerer at det ved pipen er en aktiv lekkasje som følge av skade på beslag eller takteking. Utover avvik ved pipe ble det ikke registrert synlige skader i konstruksjonen på loftet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

En nærmere undersøkelse av loft over vaskerom bør utføres for full visshet rundt tilstand. Aktiv lekkasje ved pipe må stanses for å unngå ytterligere utvikling med følgeskader mot tiliggende konstruksjoner.

19

RENNER OG NEDLØP

TG-3

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 den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Ja

Totalvurdering av renner og nedløp

Takrenner og nedløp fremstå med svikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Nye takrenner og taknedløp må monteres.

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelser. 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 skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen? Nei

Er det registrert skader på vindskier eller andre takutstikk? Ja

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Ingen synlige tegn til skader ble observert fra bakkenivå foruten sprekker med soltørkede partier i liggende panel på gavlvegger og fuktopptrekk i forkantbord der takrenner mangler.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Kledning i gavlvegger må behandles, alternativt skiftes.

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? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Type tekking Annet

Kommentarer

Taket er tekket med bølgeternitt.

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

Totalvurdering av taktekking og beslag

Det registres en aktiv lekkasje ved pipe med provisorisk tetting. Det er enkelte sår og skader i takplater, områder med mosevekst. Det gjøres oppmerksom på at enernittplatene inneholder asbest og må ved utskifting behandles deretter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Nytt undertak, taktekking og beslag må monteres.

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert. Til orientering er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker på el-arbeid som er utført etter 1.Juli 1999.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Kommentarer

Nye sikringer er montert i 2011, automatisk strømmåler er isntallert i etterkant av dette.

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kontroll av sikringsskap Automatsikring

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Sikringskap er plassert i gang.

23

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, Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskille er et trebjelkelag. Etasjeskille under vaskerom og soverom er et betongdekke.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Ja

Kommentarer

Største målte avvik med krysslaser på stue er ca: 20 mm.

Totalvurdering

Bjelkelaget er fra opprinnelig byggeår og et avvik utover dagens normer er påregnelig. Det gjøres oppmerksom på at stubbloftsplater i eternitt inneholder asbest og må ved utskiftinger behandles deretter.

24

ILDSTED

TG-2

Type pipe Tegl

Kommentarer

Teglpipen innvendig malt. Sotluke er plassert på stue. Pipen er pdd.ikke tilkoblet noe ildsted.

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen? Nei

Dersom teglpipen - er alle 4 sider synlige? Nei

Kommentarer

Pipen er kledd med plater mot kjøkken.

Er avstanden til brennbart materiale forskriftsmessig? Ja

Totalvurdering

Det er synlig tegn til nedfukting av pipe ved tak og ved gulv på stue. Det er ikke montert forblendingslokk for uttak for vedovn. Det er tegn til at boligen tidligere har vært tilkoblet en oljefyr. Forholdet er ikke undersøkt nærmere. Det gjøres oppmerksom på at slik oppvarming i boliger ikke lengre er tillatt. Om det finnes nedgravd tank for brensel på eiendommen er for undertegnede ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Undersøke om det finnes nedgravd tank på eiendommen, da spesielt med tanke på miljømessige forhold slik at tanken kan fjernes på en forsvarlig måte.

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 symptom på fuktskader i området rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over komfyr? Ja

Vurdering og beskrivelse

Kjøkkenventilator fungerte etter en enkel funksjonstest.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkenet er slitt og tiltak må påregnes for å møte dagens forventninger til funksjonalitet / standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Utskifting av kjøkken anbefales pga. synlig slitasje.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Hvis materiale og type er kjent, er dette vurdert sammen med alder. Avrenning ved åpen vannkran er sjekket. Vannmengden (uten målinger) med åpne kraner er sjekket.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår? Nei

Kommentarer

Synlig del stikkledning i plast. Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige vannrør i kobber.

Synlige avløpsrør i plast og soil.

Varmtvannstank fra byggeår, volum ca: 190 ltr.

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Totalvurdering

Det gjøres oppmerksom på korrosjonsskader med lekkasje i (TG 3) varmtvannstank som fremstår med svik og alderen på anlegget i sin helhet. I krypkjeller observeres mindre vannpærler på vannledningen. Om dette skyldes lekkasjen fra varmtvannstank eller andre forhold ble ikke kartlagt under befaringen. TG 2 er satt pga. registrerte forhold og at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Ny varmtvannstank og utskiftninger av enkelte armaturer er påregnelig. Årsak/opphav til registreringer i krypkjeller må kartlegges. For full visshet rundt tilstand kreves en nærmere gjennomgang av anlegget.

30

BAD/WC

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. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-2

OVERFLATER

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger.

Tilstrekkelig fall til sluk iht referansenivå. Nei

Kommentarer

Gulv har lokalt svakt fall inn mot dusjkabinett. Fallforhold under dusjkabinett ble ikke kontrollert.

Føres lekkasjevann til sluk? Ja

Kommentarer

Ingen hindring foran sluk, men fall på gulvet er begrenset.

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

Ingen symptomer på svikt utover normale slitasjeskader ble registrert på befaringsdagen.

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, membran/tetting ved rørgjennomføringer i gulv og vegg samt alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Er klemring og tettesjikt kontrollerbart ved sluk? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er plassert under dusjkabinettet, slik at det ikke ble kontrollert. Det anmerkes at gulvbelegget ved rørgjennomføring bak klosett ikke er tett. TG 2 er satt pga. at bygningsdelen har nådd over halvparten av normal brukstid og avvik ved klosett.

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 uten tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Kommentarer

Kraketert emalje i servant.

Er det vegghengt toalett? Nei

Totalvurdering av sanitærutstyr og ventilasjon

Avtrekk fra rommet er lite effektiv. Kun utstyrt med naturlig ventilasjon uten luftespalte for tilluft under dør.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis disse tilhører samme boenheten. Det er søkt etter fukt inne på våtrommet dersom det er synlig tettesjikt som gulvbelegg, baderomsplater, tapet mm.

Er det foretatt fuktmåling/fuktsøk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Med bruk av fuktindikator på overflater inne på våtrommet ble det ikke indikert fuktavvik og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert på befaringsdagen.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Er det framlagt dokumentasjon? Nei

ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det anbefales at videre bruk / dusjing utføres i tett dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk for å begrense belastningen med fritt vann på gulv og vegger. Mekanisk avtrekksvifte og luftespalte for tilluft under dør bør installeres.

Beskriv

Vaskerom fra byggeår med belegg på gulv og malt panel på vegger. Utstyrt med skyllekar, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin. Ventil i tak, ingen luftespalte for tilluft under dør. Soilsluk under skyllekar. Reflektorovn på vegg.

Totalvurdering

Ved punktvis fuktsøk på fuktutsatte overflater ble det ikke registrert avvik. Ved enkel nivellering ble det registrert lokalt fall på gulvet til sluk. Det registreres utettheter mellom skjøter og partier med luftlommer under belegget. Det gjøres oppmerksom på synlige rennmerker som følge av en lekkasje fra varmtvannstank som trolig har pågått over tid. Rommet fyller på bakgrunn av dette ikke lenger sin funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Ytterligere undersøkelser for å kartlegge eventuelle skjulte skader som følge av lekkasje fra varmtvannstank er påregnelig. Nytt vaskerom må etableres.