

# TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Basert på norsk standard NS3600

TYPE BOLIG

**Enebolig**

ADRESSE

Elvely 13  
5614 Ålvik

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

**Amundsen Taksering**  
Jarleif Amundsen

jarleifen@gmail.com  
90717000

Grimstadveien 102 5252  
SØREIDGREND

<b>TG0</b>	<p>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG1</b>	<p>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</p> <p>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.</p>
<b>TG2</b>	<p>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TG3</b>	<p>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</p> <p>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</p>
<b>TGIU</b>	<p>Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.</li> </ul>

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

## RAPPORTSAMMENDRAG

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

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### BYGNINGSDELER MED TG3:

TG-3

#### DRENERING

**Totalvurdering:**

Underetasje er innredet med utforede vegger mot terreng. Det er derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av tilstand, og kan heller ikke utelukkes at det finnes forhold av negativ betydning. For å avdekke tilstand må det foretas åpninger i konstruksjonen for å legge til rette for besiktigelse/ målinger i materialer som ligger i kontakt med grunnmur. Dette faller utenfor rapportens mandat og er derfor ikke utført. Det er utført hulltaking i gang og det er ikke påvist skadelig fukt her. Det påvises dog at her er 2 lag med asfaltpapp, noe som normalt vil føre til opphoping av fukt. Ved en ombygging anbefales det at det dreneres på nytt utenfor bygget, og at innvendig papp fjernes.

**Utbedringskostnader:**

150 000 - 300 000

**Anbefalte tiltak:**

Det anbefales at papp innvendig mot grunnmur fjernes om et skal gjøres arbeider på yttervegg. Drenering anbefales utbedret. Oppgraving rundt boligen bær påregnes grunnet svekket drenering. Forhøyete fuktverdier påvist i bad og vaskerom i yttervegg. I egenerklæring pkt 5 orienterer eier om vanninnsig i kjeller, og at her er ingen drenering

#### RADONSIKRING

**Totalvurdering:**

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.

**Utbedringskostnader:**

Over 300 000

**Anbefalte tiltak:**

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad, noe som tilsier at det må iverksettes tiltak for å redusere fare for helseskade.

#### VASKEROM.

**Totalvurdering overflater:**

Ikke vanntett gulv.

**Utbedringskostnader overflater:**

10 000 - 50 000

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:**

Ikke ventilasjon i rommet.

**Utbedringskostnader sanitær og ventilasjon:**

10 000 - 50 000

**Anbefalte tiltak:**

Vaskerommet bør oppgraders og ventileres. Dette arbeidet bør sees i sammenheng med dreneringsarbeider.

#### BAD

**Totalvurdering overflater:**

Badet er ikke fagmessig utført og bør oppgraderes. Gulvbelegg buler i dusjsone.

Utbedringskostnader overflater:  
50 000 - 150 000

Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:  
På gulvet er ikke membranløsning tilfredsstillende. Det er hull i gulvbelegg som forøvrig er stedvis løsnet og er porøst grunnet alder. Det er ikke påvist membran på vegger.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk:  
10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:  
Badet har en ufagmessig utførelse. Dette kombinert med alder gjør at man anbefaler å oppgradere badet.

## BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

### GRUNN / FUNDAMENT

Totalvurdering:  
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. Kjellervindu er mangelfullt innpusset noe som kan føre til fuktvandring i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:  
Sprekker/ riss og vindusfals bør ompusses. Grunnmur kan med fordel fuktsikres bedre.

### ROM UNDER TERRENG

Totalvurdering:  
Kjeller er innredet etter byggeår. Endel arbeider er preget av egeninnsats og har flere forhold som bør utbedres.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales at kjeller ventileres bedre og at de vegger som har dobbel papp åpnes og utbedres.

### VINDUER/DØRER

Totalvurdering:  
I hovedetasjen er de fleste vinduer byttet. I 2. etasje er vinduer fra ca 1985. Noe enkle glass forøvrig. Noe eldre slitte vinduer med råte i karmen. Mangelfullt innpusset vindu til kjeller. Hovedinngangsdør tetter ikke i pakninger i lukket stilling.

Anbefalte tiltak:  
Utskiftinger må påregnes. Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Pakninger på ytterdør bør skiftes.

### YTTERVEGGER

Totalvurdering:  
Begrenset med lufting på kledning. I eiers eietid er kledning byttet på 3 vegger. Disse veggene skal være etterisolert. TG2 grunnet eldre/ opprinnelig kledning på bakvegg, samt dårlig lufting. Noe ufagmessige arbeider.

Anbefalte tiltak:  
Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

### LOFT

Totalvurdering:  
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjonen. Mit i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:  
Ingen umiddelbare.

## TAKKONSTRUKSJON

Totalvurdering:  
Eldre konstruksjon. Noe mit og lokale utbedringer bør påregnes.

Anbefalte tiltak:  
Når taket skal omtekkes anbefales det at det etableres utvendig lufting slik at skråtak kan isoleres fullt ut i 2. etasje.

## TAKTEKKING OG BESLAG

Totalvurdering:  
Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Snøfangere mangler.

Anbefalte tiltak:  
Råteskader anbefales utbedret. Snøfangere anbefales montert.

## ETASJESKILLE

Totalvurdering:  
Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Her måles relativt store avvik enkelte steder. I ytterste del av inngang er det større skjevheter.

Anbefalte tiltak:  
Det er ikke avklart hvorfor det er større retningsavvik i entre.

## ILDSTED

Totalvurdering:  
Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipa nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

Anbefalte tiltak:  
Det anbefales at det foretas en kontroll av pipe grunnet alder og hvordan tidligere ildstedsåpning er lukket i 2. etasje. Det må etableres løsning som tilfredsstillende minimum 30 cm ubrennbar materiale utenfor feieluker.

## KJØKKEN

Totalvurdering:  
Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Her er komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Eldre skrog hvor det er komplettert med nye brukte skap og nye benkeplater. Her er noe høydeforskjeller på skrog/ dører. Normal bruksslitasje.

Anbefalte tiltak:  
Det er ikke krav til tiltak men her vil normalt bli gjort noe justeringer og tilpasninger ved eierskifte.

## TOALETTROM

Totalvurdering:  
Selvbygget innredning. Rommet er enkelt innredet og vil naturlig bli oppgradert ved eierskifte.

Anbefalte tiltak:  
Det er ikke varmtvann ført frem til servant. Dette vil ofte være ønskelig på et toalettrom. Løse og skjeve dører på innredning.

## AVLØPSRØR

Totalvurdering:  
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Eier noterer i egenerklæring at sluk på vaskerom har vært tett.

Anbefalte tiltak:  
Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

## VANNLEDNINGER

### Totalvurdering:

Kobber røropplegg. Ikke varmtvann ført frem til servant på toalettrom. Røropplegget bør byttes i forbindelse med oppgraderinger i boligen.

### Anbefalte tiltak:

Ingen akutte.

## OPPVARMING

### Totalvurdering:

Varmepumpe ca 15 år gammel, noe som er forventet levetid på en varmpumpe. Ellers oppvarmet av elektriske ovner. Peisovn i stue. Det er ikke isolert i skråtak eller vaterhimling i 2. etasje, noe som normalt fører til høyere fyringsbehov.

### Anbefalte tiltak:

Varmepumpe har oppnådd forventet levealder.

## VARMTVANSBEREDER

### Totalvurdering:

Over 20 gammel varmtvannsbereder bør stå på vedlikeholdsplan.

### Anbefalte tiltak:

Det anbefales montering av lekkasjesikring eller Aquastop/ vannalarm grunnet alder og plassering.

## VENTILASJON

### Totalvurdering:

Det kan med fordel etableres avtrekk fra vaskerom og toalettrom, samt bedre lufting av oppholdsrom. Enklest gjøres dette med ventiler i vegger. På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom

### Anbefalte tiltak:

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Det bør etableres bedre lufting i oppholdsrom og soverom.

## VASKEROM.

### Totalvurdering membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke benyttet membran og det er stor risiko for lekkasjer.

### Fuktmåling:

Forhøyete fuktverdier i både gulv og bakvegg. Dette er naturlig å finne i gulv grunnet at det ikke var vanlig med diffusjonssperre på oppføringsstidspunktet, og i vegg (og gulv) grunnet svekket drenering.

### Anbefalte tiltak:

Vaskerommet bør oppgraders og ventileres. Dette arbeidet bør sees i sammenheng med dreneringsarbeider.

## BAD

### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Badet står for oppgradering og det vil falle seg naturlig å bedre ventilasjon og å bytte innredning i denne fasen.

### Fuktmåling:

Det er påvist forhøyete fuktverdier i bakvegg hvor dusj batteri er plassert. Dette skyldes også muligens svekket drenering.

### Anbefalte tiltak:

Badet har en ufagmessig utførelse. Dette kombinert med alder gjør at man anbefaler å oppgradere badet.

## HIMLINGER

### Totalvurdering:

Fuktmerker i himling ved utlufting av pipe i 2. etasje. Noe riss og ujevnheter, samt noe ufagmessige arbeider. Forøvrig alminnelig slitasje.

Anbefalte tiltak:  
Utlufting i 2. etasje fra pipe bør stenges.

## GULVOVERFLATE.

Totalvurdering:  
Alminnelig slitasje. Noe svikt i laminat i stue.

Anbefalte tiltak:  
Kjeller: Det var ikke vanlig å benytte diffusjonssperre mot grunnen på oppføringstidspunktet. I rom som ikke er oppgradert vil det være naturlig med noe fuktvandring i gulvkonstruksjon.

## INNVENDIGE VEGGER.

Totalvurdering:  
Alminnelig bruksslitasje. Noe oppgarderinger bør påregnes.

Anbefalte tiltak:  
Lokale utbedringer kan påregnes.

## UTHUS

Totalvurdering:  
Utestue som preges noe av egeninnsats og å ha blitt bygget med dels brukte materialer. Noe riss/ sprekker i grunn, noe underdimensjonerte materialer. Hjemmelaget stålpipa som ikke er godkjent for bruk (TG3). Bygget i sin helhet bør påregnes arbeid og kostnader.

Anbefalte tiltak:  
Pipe/ ildsted bør ikke brukes før dette er godkjent av feievesen. Dører og vinduer, samt grunnmur bør påregnes noe arbeider.

## SKUR/ LAGRINGSROM/ GARASJE

Totalvurdering:  
Byggverket blir mer å regne som et provisorisk oppsett enn en permanent konstruksjon hvor dimensjonering og sammenføyninger stammer fra preaksepterte løsninger. Vesentlig sig i tak. Her er det meste underdimensjonert. Anbefales ikke brukt til garasje.

Anbefalte tiltak:  
Byggverket bør forsterkes eller rives.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

**DET ER IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

**TOTALVURDERING LOVLIGHET:**

*Både 2. etasje og kjeller er antatt ominnredet etter byggeår uten at dette er byggemeldt.*

Rapporten tilfredsstillende kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

### **STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

### **TAKSTRAPPORTEN**

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/61eddefac9e77c0001296daf>

### **DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:**

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.



## 3

## INFORMASJON OM OPPDRAGET

<b>Oppdrag opprettet:</b> 23.01.2022	<b>Befaringsdato:</b> 05.01.2022	<b>Rapportdato:</b> 23.01.2022
<b>Bestiller/rekvirent av rapport:</b> Magne Fure og Torild Fure.		

## HJEMMELSHAVERE

<b>Navn:</b> Magne Fure.	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Ja
<b>Navn:</b> Torild Fure.	<b>Tilstede ved inspeksjon:</b> Ja
<b>Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen:</b> Ja	
<b>Kommentarer</b> Vedlagt i prospekt. Egenerklæring fra juli 2021 er gjennomgått av takstmann.	

## 4

## INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

<b>Navn:</b> Jarleif Amundsen	<b>Firma:</b> Amundsen Taksering
<b>Adresse:</b> Grimstadveien 102, 5252 SØREIDGREND	
<b>Telefon:</b> 90717000	<b>E-post:</b> jarleifen@gmail.com
<b>Dato:</b> 23.01.2022	<b>Sted:</b> SØREIDGREND

## 5

## BOLIGINFORMASJON

<b>Adresse:</b> Elvely 13, 5614 Ålvik		
<b>Gårdsnummer:</b> 77	<b>Bruksnummer:</b> 257	<b>Seksjonsnummer:</b>
<b>Kommunennummer:</b> 4622	<b>Festenummer:</b>	
<b>Boligtype:</b> Enebolig	<b>Byggeår:</b> 1938	

## Generell beskrivelse av boligen

Ifølge eier er boligen oppført i 1938. Nåværende eiere har eiet og bebodd boligen i 22 år. I deres eietid er det gjort endel arbeider, hovedsaklig på egeninnsats og ved hjelp av venner. 3 av ytterveggene i hovedetasjen er etterisolert og har fått ny kledning. Mesteparten av vinduer i hovedetasjen er byttet. Eldre vinduer er slitt, med stedvis råte. Noe enkle glass. Endel overflater er modernisert i form av maling. Ny rominndeling i 2. etasje. Våtrom og røropplegg er slitt og bør oppgraderes. Dette arbeidet bør sees i sammenheng med dreneringsarbeider. Dette er en eldre bolig som har behov for oppgraderinger.

Utestue/ vinterhage er oppført med brukte vinduer og sperretak med gjennomsiktige pvc-plater. Grunnmur i Leca med dels svikt/ sprekker. Peisinnsats tilknyttet hjemmelaget ikke godkjent stålpipe. Sandstein på gulvet. Noe dører og vinduer blir muligens utbedret før salg om tiden strekker til. Om dette ikke blir det er det her behov for utbedringer. Innlagt elektrisitet.

Garasjen/ skur er oppført for noen år siden av eier. Den er bygget med Europaller på vegger og enkel takkonstruksjon med 3" sperr med plater på. Garasjen/ skuret kan ikke regnes som et holdbart byggverk, men mer som en provisorisk løsning. Det kan ikke ventes at dette vil tåle eksempelvis sterk storm eller store snømengder.

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 tolkningstil 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 takstmans valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : [www.norsktakst.no](http://www.norsktakst.no)

<b>KJELLER.</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 45	<b>Primærrom</b> 32	<b>SekundærRom</b> 13
<b>Beskrivelse primærrom</b> Gang, vaskerom, bad, wc, hobbyrom. Ned til ca 194 cm takhøyde i kjeller.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> 2 boder.	
<b>1.ETASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 57	<b>Primærrom</b> 56	<b>SekundærRom</b> 1
<b>Beskrivelse primærrom</b> Entre/ gang, stue, spisestue, kjøkken.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Kott.	
<b>2.ETASJE</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 52	<b>Primærrom</b> 51	<b>SekundærRom</b> 1
<b>Beskrivelse primærrom</b> Gang m/ trapp, gang, 4 soverom.	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Kott.	
<b>LOFT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 0	<b>Primærrom</b> 0	<b>SekundærRom</b> 0
<b>Beskrivelse primærrom</b>	<b>Beskrivelse sekundærrom</b> Kaldtloft uten målbart areal etter dagens måleregler.	
<b>TOTALT</b>		
<b>BRA (P-ROM + S-ROM)</b> 154	<b>Primærrom</b> 139	<b>SekundærRom</b> 15

**Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår?** Nei

**Kommentarer**

Drenering og utvendig fuktsikring er fra opprinnelig byggeår.

**Synlig grunnmursplast og topplst?** Nei

**Kommentarer**

Med hensyn til alder er utvendig fuktsikring trolig kun av gudrong/ slemming.

**Terrengfall fra grunnmur** Nei

**Kommentarer**

Terrengtet omkring boligen er relativt flatt.

**Takvann ledet bort fra bygning?** Nei

**Kommentarer**

Taknedløp kan med fordel føres bort fra bygningskroppen på en mer permanent basis. Nedløpsrør stopper noe høyt og sprutvann ledes bort dels via steinhelle.

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

**Kommentarer**

På grunn av alder må en regne med at utvendig drenering er svekket, og dette vil medføre fuktproblemer innvendig. Eier orienterer om at det tidvis har vært fukt i kjeller forbundet med mye nedbør.

**Totalvurdering av drenering**

Underetasje er innredet med utforede vegger mot terreng. Det er derfor ikke mulig å foreta visuell kontroll av tilstand, og kan heller ikke utelukkes at det finnes forhold av negativ betydning.

For å avdekke tilstand må det foretas åpninger i konstruksjonen for å legge til rette for besiktigelse/ målinger i materialer som ligger i kontakt med grunnmur.

Dette faller utenfor rapportens mandat og er derfor ikke utført. Det er utført hulltaking i gang og det er ikke påvist skadelig fukt her. Det påvises dog at her er 2 lag med asfaltpapp, noe som normalt vil føre til opphoping av fukt. Ved en ombygging anbefales det at det dreneres på nytt utenfor bygget, og at innvendig papp fjernes.

**Utbedringskostnader** 150 000 - 300 000

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales at papp innvendig mot grunnmur fjernes om et skal gjøres arbeider på yttervegg. Drenering anbefales utbedret. Oppgraving rundt boligen bær påregnes grunnet svekket drenering. Forhøyete fuktverdier påvist i bad og vaskerom i yttervegg.

I egenerklæring pkt 5 orienterer eier om vanninnsig i kjeller, og at her er ingen drenering

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

**Type Fundament/Grunnmur** Grunnmur m/kjeller

**Kommentarer**

Det er ikke kjent hvilke masser grunnmur er fundamentert på.

**Hvis grunnmur med kjeller** Betong, Sparesteinsmur

**Kommentarer**

Grunnmur i betong/ stein med utvendig puss på synlige flater.

**Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ja**

**Kommentarer**

Kun deler av innvendig grunnmur er inspisert pga lagrede gjenstander eller utlektet grunnmur. Følgende rom ble ikke kontrollert: Bad, syrom, gang. Noe riss/ sprekker er påvist.

**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. Kjellervindu er mangelfullt innpusset noe som kan føre til fuktvandring i konstruksjonen.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Sprekker/ riss og vindusfals bør ompusses. Grunnmur kan med fordel fuktsikres bedre.

9

**RADONSIKRING**

TG-3

*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 utført radonmålinger i boligen.

**Utbedringskostnader:** Over 300 000

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Boligen ligger i et område med høy aktsomhetsgrad, noe som tilsier at det må iverksettes tiltak for å redusere fare for helseskade.

10

**ROM UNDER TERRENG**

TG-2

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

**Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Flere rom i kjeller har utlektede vegger med isolasjon og papp. Eksempelvis syrom har nyere innredning og det er foretatt utlekting/ isolering/ plate/ overflatearbeid etter at huset ble oppført. Det er ikke kjent om gulvet er tilstrekkelig fuktsikret.

**Er det påforede yttervegger? Delvis**

**Kommentarer**

I flere rom er innvendig yttervegg under terreng utlektet, isolert og platet. Ikke alt dette arbeidet har en like høy faglig kvalitet, og er preget dels av egeninnsats. Papp bak plater og mot grunnmur er ikke en løsning som anbefales.

**Er det oppforede gulv? Nei**

**Er det foretatt hulltaking? Ja**

**Kommentarer**

I syrom er det foretatt hulltaking som dokumenterer at her er 2 lag med papp, en løsning som ikke anbefales.

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

**Kommentarer**

Det er ikke påvist skade der hvor hulltaking er utført, men erfaring tilsier at valgt løsning her er en løsning som ikke gjør at konstruksjonen får puste ut skadelig fukt fra eksempelvis fuktinnstig fra utside.

**Er rommene ventilert? Nei**

**Kommentarer**

Hele kjelleren kunne med fordel vært bedre ventilert.

**Totalvurdering**

Kjeller er innredet etter byggeår. Endel arbeider er preget av egeninnsats og har flere forhold som bør utbedres.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Det anbefales at kjeller ventileres bedre og at de vegger som har dobbel papp åpnes og utbedres.

**11 BALKONG/ TERRASSE**

Finnes ikke/ikke relevant

**12 VINDUER/DØRER**

**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 isolerglass i malte trekarmen. Noe enkle glass i trekarmen. Hovedinngangsdør i edeltre med glassfelt.

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

**Kommentarer**

Vinduer er delvis skiftet. Ytterdør er byttet.

**Punkterte glass Nei**

**Totalvurdering**

I hovedetasjen er de fleste vinduer byttet. I 2. etasje er vinduer fra ca 1985. Noe enkle glass forøvrig. Noe eldre slitte vinduer med råte i karmen.  
Mangelfullt innpusset vindu til kjeller.  
Hovedinngangsdør tetter ikke i pakninger i lukket stilling.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Utskiftinger må påregnes. Vedlikehold/ overflatebehandling må påregnes. Pakninger på ytterdør bør skiftes.

**13****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? Ja****Kommentarer**

Yttervegger i trekonstruksjon med utvendig malt enkelfalset kledning. Ifølge eier er flere vegger etterisolert og har fått byttet kledning i deres eietid, noe som er gjort som egeninnsats og på dugnad.

**Fasade Liggende kledning****Kommentarer**

Malt enkelfalset kledning. Kledning som ikke er byttet er slitt.

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

Ved inngangspartiet og ved kott er det synlig sig i konstruksjoner.

**Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Ja****Kommentarer**

Slitt eldre kledning flere steder.

**Musetetting Nei****Kommentarer**

Det mangler musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

**Lufting av kledning Nei****Kommentarer**

Det er ikke tilstrekkelig lufting på kledning.

**Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon**

Begrenset med lufting på kledning. I eiers eietid er kledning byttet på 3 vegger. Disse veggene skal være etterisolert. TG2 grunnet eldre/ opprinnelig kledning på bakvegg, samt dårlig lufting. Noe ufagmessige arbeider.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Pga manglende lufting anbefales at fasaden holdes under oppsikt. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

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

**Type loft** Uinnredet

**Er loftet inspisert?** Ja

**Kommentarer**

Det er adkomst til loft via luke med stige.

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

**Kommentarer**

Det er påvist mit i takkonstruksjonen.

**Er konstruksjonen isolert?** Nei

**Kommentarer**

Ikke isolert i vaterhimling mot 2. etasje. Heller ikke i skråtak mot 2. etasje.

**Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei

**Totalvurdering**

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjonen. Mit i konstruksjonen.

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

**Er det tegn til skader på renner og nedløp?** Ja

**Kommentarer**

Renner og nedløp i plast.

**Totalvurdering av renner og nedløp**

Det er ikke registrert skader eller tegn til unormal funksjon.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Nedløp bør føres bort fra bygningskroppen.

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

**Inspisert fra Annet****Kommentarer**

Konstruksjon er inspisert fra kaldtloft. Yttertaket er oppført med sperr med sutaksbord.

**Takkonstruksjon Saltak****Kommentarer**

Saltak med takløft på 1 side.

**Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt** Nei**Kommentarer**

Ikke mer enn forventet utfra alder.

**Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen?** Nei**Kommentarer**

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at anordning for ventilering er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d.

For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen på vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert. Skråtakene i 2. etasje er isolert og har således god lufting.

**Totalvurdering av takkonstruksjonen**

Eldre konstruksjon. Noe mit og lokale utbedringer bør påregnes.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Når taket skal omtekkes anbefales det at det etableres utvendig lufting slik at skråtak kan isoleres fullt ut i 2. etasje.

**17****TAKTEKKING OG BESLAG****TG-2**

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

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

Det er lagt stålplater på yttertaket. Vindskier og loddbord er byttet.

**Inspisert fra** Fra bakken**Kommentarer**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

**Type tekking** Lakkerte stålplater**Kommentarer**

Malings slitte plater.

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

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

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

Vannbord og vindskier på yttertaket er malingslitt og har råteskader.



**Totalvurdering av takteking og beslag**

Over halvparten av forventet funksjonstid er nådd. TG 2 settes på grunn av alder. Snøfangere mangler.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Råteskader anbefales utbedret. Snøfangere anbefales montert.

**18****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** Tre/bjelkelag**Kommentarer**

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

**Skjevheter/svanker/kuler/svikt** Ja**Kommentarer**

Ved enkel nivellering registreres det et avvik på ca 10mm på stuegulv. I gang er det målt 20mm avvik. I 2. etasje er det målt cxa 26mm avvik og på hovedsoverrommet er det målt ca 9mm avvik.

**Totalvurdering**

Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Her måles relativt store avvik enkelte steder. I ytterste del av inngang er det større skjevheter.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Det er ikke avklart hvorfor det er større retningsavvik i entre.

**19****ILDSTED****TG-2**

**Type pipe** Tegl**Kommentarer**

Teglpipes med 2 løp hvorav det ene er tilknyttet hjørnemontert peisinnsett i stue, og det andre fungerer som lufting til eksempelvis ventilator.

**Er det fremlagt rapport fra brann/feierevesen?** Nei

**Dersom teglpipes - er alle 4 sider synlige?** Nei

**Kommentarer**

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

**Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig?** Ja

**Skorstein over tak er inspisert fra:** Fra bakken

**Kommentarer**

Utvendig pipes er pusset.

**Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?** Nei

**Kommentarer**

Bly rundt pipes er antatt fra tiden når yttertak ble byttet. Besiktiget fra bakkeplan med de begrensninger som naturlig følger dette.

**Har skorstein forskriftsmessig høyde over tak?** Ja

**Kommentarer**

Det er ikke kjent at det er tidligere kommentert av feierevesen at høyde er for lav.

**Totalvurdering**

Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspipes ofte har et behov for rehabilitering etter ca. 50 år. Med hensyn til alder har pipes nådd over halvparten av forventet funksjonstid.

**Tiltak** Ja**Kommentarer**

Det anbefales at det foretas en kontroll av pipes grunnet alder og hvordan tidligere ildstedsåpning er lukket i 2. etasje. Det må etableres løsning som tilfredsstillende minimum 30 cm ubrennbar materiale utenfor feieluker.

20

KJØKKEN

TG-2

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

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

**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

**Fungerer avtrekk over komfyr** Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

**Totalvurdering av kjøkken**

Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplater. Her er komfyr, ventilator, oppvaskmaskin og kjøleskap. Eldre skrog hvor det er komplettert med nye brukte skap og nye benkeplater. Her er noe høydeforskjeller på skrog/ dører. Normal bruksslitasje.

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

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

**Kommentarer**

Kjeller og 2. etasje er antatt ominnredet etter byggeår uten at dette er byggemeldt. Jeg har ikke lyktes å finne tegninger på huset.

**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger?** Ikke kontrollert

**Kommentarer**

Jeg har ikke lyktes å finne tegninger på huset.

**Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?** Nei

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

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

**Totalvurdering**

Både 2. etasje og kjeller er antatt ominnredet etter byggeår uten at dette er byggemeldt.

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer

**Er det symptom på fuktskader i området rundt klosett?** Nei

**Kommentarer**

Ingen tegn til lekkasjer.

**Er våtrommet ventilert?** Nei

**Kommentarer**

Rommet har ingen ventilering.

**Er det skader på utstyr og innredning?** Nei

**Kommentarer**

Ikke utover vanlig slitasje.

**Er det vegghengt toalett?** Nei

**Totalvurdering av toalettrom**

Selvbygget innredning. Rommet er enkelt innredet og vil naturlig bli oppgradert ved eierskifte.

**Tiltak Ja**

**Kommentarer**

Det er ikke varmtvann ført frem til servant. Dette vil ofte være ønskelig på et toalettrom. Løse og skjeve dører på innredning.

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

**Totalvurdering**

Eldre/ opprinnelig tretrapp mellom etasjene. Alminnelig bruksslitasje.

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Det er antatt omlagt avløp til bad og kjøkken ved ombygging av disse.

**Type** Plast, Støpejern

**Kommentarer**

Grunnledninger i støpejern.

**Er avløpssystemet luftet over tak? Ukjent**

**Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Ja**

**Kommentarer**

Fungerer som tiltenkt.

**Er stakeluke tilgjengelig? Nei**

**Kommentarer**

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten.

**Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja**

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

**Kommentarer**

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

**Totalvurdering**

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert. Eier noterer i egenerklæring at sluk på vaskerom har vært tett.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Avløpsanlegg bør pga alder oppgraderes sammen med eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken.

Det er foretatt en enkel beskrivelse av det elektriske anlegget. Anlegget er utover dette ikke kontrollert eller vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

**Kommentarer**

Sikringsskapet er plassert i trapperom i hall. Dette med skrusikringer/ UZ- elementer.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

**Kontroll av sikringsskap** Skrusikring

**Type anlegg** Delvis skjult

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

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

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

Er kabler tilstrekkelig festet? Ja

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

**Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?** Nei

**Kommentarer**

Noe sikringer ryker ved bruk av flere apparater samtidig.

**Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?** Nei

**Beskrivelse av elektrisk anlegg**

Eldre elektrisk anlegg hvor det ikke er tatt høyde i dimensjonering for moderne innredning på eksempelvis kjøkken med flere kurser. På generelt grunnlag anbefales jordfeilsvern.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales el-sjekk på anlegget. Videre anbefales det jordfeilsvern.

26

**VANNBÅREN VARME**

Finnes ikke/ikke relevant

27

**VANNLEDNINGER**

TG-2

Her vurderes: Innvendige vannledninger

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Noe vannledninger er byttet.

**Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja**

**Er hovedstoppekran tilgjengelig? Nei**

**Kommentarer**

Det er ikke lokalisert noen stoppekran i boenheten.

**Type** Kobberrør

**Kommentarer**

Alder på rør er ikke kjent.

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

**Kommentarer**

Vannrør er ikke isolerte.

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

**Kommentarer**

Kobberrør har en forventet levetid på 25-50 år. Rør som ikke er skiftet bør påregnes å måtte bli byttet i nær fremtid.

**Totalvurdering**

Kobber røropplegg. Ikke varmtvann ført frem til servant på toalettrom.  
Røropplegget bør byttes i forbindelse med oppgraderinger i boligen.

28

OPPVARMING

TG-2

*Her vurderes: Varmesentral*

**Type anlegg** Annet

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja**

**Kommentarer**

Varmepumpe luft/ luft i stue, ca 15 år gammel.  
Ellers oppvarmet av elektriske ovner og peisovn.

**Når var siste service på anlegget?** Det er ikke gitt opplysninger om service på varmpumpe.

**Finnes det oljetank på eiendommen?** Ukjent

**Totalvurdering**

Varmepumpe ca 15 år gammel, noe som er forventet levetid på en varmpumpe. Ellers oppvarmet av elektriske ovner. Peisovn i stue.  
Det er ikke isolert i skråtak eller vaterhimling i 2. etasje, noe som normalt fører til høyere fyringsbehov.

29

VARMTVANNBEREDER

TG-2

*Her vurderes: Varmtvannsbereeder*

**Plassering og fundament** Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom på betonggulv.

**Årstall** Ca 2000

**Størrelse** 200 liter.

**Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Er berederen plassert i våtrom med sluk?** Nei

**Kommentarer**

Varmtvannsbereder er plassert på vaskerom, men dette rommet er ikke utført som et våtrom. Rommet har sluk.

**Er berederen lekkasjesikret?** Nei

**Kommentarer**

Avrenning til rom med sluk, men ikke med vanntett gulv.

**Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd?** Nei

**Er berederen over 20 år?** Ja

**Totalvurdering**

Over 20 gammel varmtvannsbereder bør stå på vedlikeholdsplan.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Det anbefales montering av lekkasjesikring eller Aquastop/ vannalarm grunnet alder og plassering.

30

VENTILASJON

TG-2

*Her vurderes: Ventilasjon*

**Type ventilering** Mekanisk avtrekk

**Kommentarer**

Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Utover dette er det ikke ventilering i rommene. Vinduer i soverom har heller ikke spalteventiler.

**Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?** Ja

**Kommentarer**

Ventilator er byttet og avtrekksvifte på bad er montert.

**Totalvurdering**

Det kan med fordel etableres avtrekk fra vaskerom og toalettrom, samt bedre lufting av oppholdsrom. Enklest gjøres dette med ventiler i vegger. På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk fra våtrom. Det bør etableres bedre lufting i oppholdsrom og soverom.

31

VASKEROM.

TG-3

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

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

**Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?** Nei

**Kommentarer**

Opprinnelig vaskerom som fremstår som originalt bortsett fra malte vegger.

**Beskrivelse av overflate**

Betonggulv uten tettesjikt. Malte vegger.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk?** Ja

**Kommentarer**

Det er målt godt fall på gulvet, men her er ikke vanntett gulv/ ingen membran.

**Ledes lekkasjevann til sluk?** Ja

**Er vindu eller dør plassert i våtsone?** Nei

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?** Nei

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

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

**Totalvurdering av overflater**

Ikke vanntett gulv.

**Totalvurdering av overflater** 10 000 - 50 000

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

**Er sluket tilgjengelig for inspeksjon?** Ja

**Type sluk** Støpejern

**Kommentarer**

Opprinnelig sluk.

**Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved beleg?** Nei

**Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk?** Nei

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

**Kommentarer**

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

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Det er ikke benyttet membran og det er stor risiko for lekkasjer.



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? Nei

**Kommentarer**

Rommet har ingen ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det vegghengt toalett? Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Ikke ventilasjon i rommet.

Utbedringskostnader Sanitær og ventilasjon 10 000 - 50 000

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

Er det foretatt fuktsøkt / fuktmåling? Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Forhøyete fuktverdier i både gulv og bakvegg. Dette er naturlig å finne i gulv grunnet at det ikke var vanlig med diffusjonssperre på oppføringstidspunktet, og i vegg (og gulv) grunnet svekket drenering.

Er det foretatt hulltaking? Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Ikke hulltaking grunnet murvegger.

**DOKUMENTASJON**

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Nei

**ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES**

Tiltak Ja

**Kommentarer**

Vaskerommet bør oppgraders og ventileres. Dette arbeidet bør sees i sammenheng med dreneringsarbeider.

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 besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

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

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

Ikke kjent når badet er bygget/ innredet.

**Beskrivelse av overflate**

Bad med gulvbelegg. Fliser i dusjsone. Her er servantkommode, dusjbue og noe skap. Oppvarmet av stråleovn.

**Er det tilstrekkelig fall til sluk? Nei****Kommentarer**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

**Ledes lekkasjevann til sluk? Ja****Kommentarer**

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

**Er vindu eller dør plassert i våtsone? Ja****Kommentarer**

Vindu er plassert i våtsone.

**Er materialer egnet? Ukjent****Kommentarer**

Det er malt mur i deler av foring til vindu i dusjsone. Det er ikke kjent hvilken maling som er benyttet.

**Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei****Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja****Kommentarer**

Eldre bad.

**Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei****Totalvurdering av overflater**

Badet er ikke fagmessig utført og bør oppgraderes. Gulvbelegg buler i dusjsone.

**Totalvurdering av overflater** 50 000 - 150 000

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

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

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

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Ja

**Kommentarer**

Slukrist er skrudd fast og gjennom gulvbelegg. Dette er ikke en preakseptert eller godkjent metode. Avløp til servant er ikke tettet tilstrekkelig i gjennomføring.

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

**Kommentarer**

Avløpsgjennomføring eller sluk er ikke tilfredsstillende utført.

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

**Kommentarer**

Gulvbelegg/ membran har løsnet og er porøs. Tetteskikt bør fornyes.

**Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

På gulvet er ikke membranløsning tilfredsstillende. Det er hull i gulvbelegg som forøvrig er stedvis løsnet og er porøst grunnet alder. Det er ikke påvist membran på vegger.

**Utbedringskostnader membran** 10 000 - 50 000

TC-2

**SANITÆR OG VENTILASJON**

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

Er våtrommet ventilert? Ja

**Kommentarer**

Rommet har etablert mekanisk avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

**Kommentarer**

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

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

**Kommentarer**

Eldre innredning som i utgangspunktet ikke er beregnet for våtrom.

Er det vegghengt toalett? Nei

**Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

Badet står for oppgradering og det vil falle seg naturlig å bedre ventilasjon og å bytte innredning i denne fasen.

TC-2

**FUKTMÅLING**

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

Er det foretatt fuktsøkt / fuktmåling? Ja

**Vurdering og beskrivelse**

Det er påvist forhøyete fuktverdier i bakvegg hvor dusjbatteri er plassert. Dette skyldes også muligens svekket drenering.

Er det foretatt hulltaking? Nei

**Vurdering og beskrivelse**

Det er ikke foretatt hulltaking mot badet grunnet murvegger i våtsone. Badet står for utskifting, ref overnevnte.

**DOKUMENTASJON**

*Her beskrives fremlagt dokumentasjon.*

**Dokumentasjon** Nei

**Kommentarer**

Det finnes ikke dokumentasjon på badet.

**ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES**

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Badet har en ufagmessig utførelse. Dette kombinert med alder gjør at man anbefaler å oppgradere badet.

**33**

**HIMLINGER**

**TG-2**

**Beskriv**

Himlinger med malte glatte plater, malt panel og himlingsplater.

**Totalvurdering**

Fuktmerker i himling ved utlufting av pipe i 2. etasje. Noe riss og ujevnheter, samt noe ufagmessige arbeider. Forøvrig alminnelig slitasje.

**Tiltak** Ja

**Kommentarer**

Utlufting i 2. etasje fra pipe bør stenges.

**34**

**GULVOVERFLATE.**

**TG-2**

**Beskriv**

Gulvene har laminat, tregulv, belegg og fliser.

**Totalvurdering**

Alminnelig slitasje. Noe svikt i laminat i stue.

**35**

**INNSENDIGE VEGGER.**

**TG-2**

**Beskriv**

Vegger med malte plater, tapet, brystpanel, panel og malt strie.

**Totalvurdering**

Alminnelig bruksslitasje. Noe oppgarderinger bør påregnes.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Lokale utbedringer kan påregnes.

**36****UTHUS****TG-2****Beskriv**

Enkelt bygget utestue. Vinduer og konstruksjoner er i hovedsak brukte vinduer. Bygget på egeninnsats.

**Totalvurdering**

Utestue som preges noe av egeninnsats og å ha blitt bygget med dels brukte materialer. Noe riss/ sprekker i grunn, noe underdimensjonerte materialer. Hjemmelaget stålppe som ikke er godkjent for bruk (TG3). Bygget i sin helhet bør påregnes arbeid og kostnader.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Pipe/ ildsted bør ikke brukes før dette er godkjent av feievesen. Dører og vinduer, samt grunnmur bør påregnes noe arbeider.

**37****SKUR/ LAGRINGSROM/ GARASJE****TG-2****Beskriv**

Skur/ garasje/ lagringsrom er bygget med Europaller og meget enkel takkonstruksjon.

**Totalvurdering**

Byggverket blir mer å regne som et provisorisk oppsett enn en permanent konstruksjon hvor dimensjonering og sammenføyninger stammer fra preaksepterte løsninger. Vesentlig sig i tak. Her er det meste underdimensjonert. Anbefales ikke brukt til garasje.

**Tiltak Ja****Kommentarer**

Byggverket bør forsterkes eller rives.