

Sjøbakkvegen 17 7985 FOLDEREID

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1958

Areal (BRA): 164 m²

UTKAST

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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygnings sakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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/6666>

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 TG2

Drenering

Oppsummering

Ved utvendig inspeksjon registreres det bruk av goudron (asfaltmaling), typisk for denne perioden. Jevnlig tilsyn må påregnes med tanke på dreneringens alder.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Årsak er eldre drenering/utvendig fuktsikring samt manglende fuktsperre under gulvstøp og rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med kappilært opptrekk fra grunnen. Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørking.

Vinduer og dører

Oppsummering

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

Taktekking: Over entre

Oppsummering

Det registreres stedvise knekte takstein. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksvifte er fjernet da den er defekt. Pr i dag er det utlufting ved bruk av vindu. Det må påregnes etablering av avtrekksvifte.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Rekkverket måles til 80 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør av soil har overgått sin forventede brukstid. Jevnlige tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling. Derav TG 2

TG 1 settes på rør av plast.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stengekran fungerte ved en enkel test på befaringsdagen.

Jevnlige tilsyn anbefales med tanke på oppnådd alder.

Våtrom

Oppsummering av overflater

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

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med oppbrett på belegget rundt vegger og inn under dørterskel.

Vindu er plassert i våtsone, men er med bruk av badekar ikke spesielt fuktutsatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Det anbefales fremtidig bruk med badekar. Dette som et forebyggende tiltak.

Alternativt etablering av dusjkabinett.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.6.2023

Rapportdato
5.7.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Christoffer Lie og Sara Grande**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Selgers egenerklæring er pr dags dato ikke utfylt og fremvist da det ennå ikke er bestemt hvilke selskap som skal benyttes.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Ståle Hjelmseth**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag AS**
Adresse: **Valneskroken 4, 8906
Brønnøysund**

Telefon: **40004462**
Dato: **5.7.2023**
Epost: **stale@tft.no**



Informasjon om boligen

Adresse: **Sjøbakkvegen 17, 7985 Foldereid**

Kommunenr: **5060**

Gårdsnr: **131**

Bruksnr: **42**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1958**

Boligtype: **Bolig**

5. Verdivurdering

Markedsverdi: kr 1 000 000,-

Som grunnlag for vurdering av verdi er det foretatt en visuell befaring av bolig og tomt. Vurdering av sannsynlig markedsverdi er basert på boligens beliggenhet, størrelse og standard, sammenlignet med de referanser vi ser fra salg av tilsvarende boliger i området de senere år. Det vil allikevel være variabler som styrer markedet, avhengig av boligens beliggenhet.

Type tomt: Selveier

Tomteareal: 744 kvm

6. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	52	0	52		Gang, 3 bodar.
1. etasje	57	57	0	Entre, gang, bad, stue, kjøkken.	
2. etasje	55	55	0	Gang/trapp, 4 soverom.	
Totalt	164	112	52		

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er iht dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

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? Nei

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Nei

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

Ved utvendig inspeksjon registreres det bruk av goudron (asfalmaling), typisk for denne perioden. Jevnlige tilsyn må påregnes med tanke på dreneringens alder.

7.2 Grunnmur og fundament

TG-1

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

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

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Årsak er eldre drenering/utvendig fuktsikring samt manglende fuktsperre under gulvstøp og rundt fundamenter. Det er derfor påregnelig med kappilært opptrekk fra grunnen.</p> <p>Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.</p>	

Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
<p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen.</p>	

Beskrivelse
<p>Vinduer i boligen består av 2 lags glass.</p> <p>Vinduer i kjeller består av koblet glass.</p> <p>Terrassedør i 1.etg har vindu med 2 lags glass.</p> <p>Ytterdør av teak med 2 lags glass.</p>

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer er datert 1978 - 1994.

Terrassedør er datert 1994.

Ytterdør er datert 1995.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Ja

Er det påvist værslitte karmen, 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 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Punktert vindu anbefales skiftet.

7.6 Yttervegger

TG-1

Type fasade Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vegg på oversiden av boligen er i hovedsak fra byggeår.
Øvrige vegger har nyere kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

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

I forbindelse med eldre kledning er det registrert bobler i maling. Årsak er tidligere bruk av linoljemaling. Linoljen trekker inn i kledningen og vil over tid danne avgasser som lager bobler i nyere maling. MAlingen vil etter hvert sprekke og flasse av.

Det må på eldre deler av kledning foretas hyppigere vedlikeholdsintervaller

Det mangler musstopp bak kledning. Det anbefales å foreta tiltak.

TG 1 settes på nyere kledning.

TG 2 settes på eldre kledning.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
<p>Ved inspeksjon av loft registreres det stedvise fuktmerker/svertesopp i undertaket. Spesielt ut mot raft.</p> <p>Det er ved fuktsøk ikke registrert fuktavvik og fuktmerker er antatt fra før ny taktekkning ble etablert i 2005.</p> <p>Det registreres spor etter mus på kaldloftet, stedvis avføring etter mus og ganger i isolasjon.</p> <p>Det registreres uisolerte ventilasjonskanaler på kaldloftet. Kanalene anbefales isolert for å unngå kondens i kanalen.</p>	

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløpsrør er skiftet i 2005.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
<p>Et av renne medløperne er kappet.</p> <p>Det er på befaringsdagen ikke registrert symptomer på skader ut over forventet slitasje med tanke på oppnådd alder.</p>	

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? Nei

Oppsummering av takkonstruksjon

Ingen avvik registreres på befaringdagen.

7.10 Takteking: Hovedtak

TG-1

Type tekking Lakkerte stålplater

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Nei

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? Nei

Oppsummering av takteking

Ingen avvik er registrert på befaringdagen.

7.11 Takteking: Over entre

TG-2

Type tekking Skiferstein

Inspisert fra Fra bakken

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 takteking

Det registreres stedvise knekte takstein.
Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.
Jevnlig tilsyn med tanke på en eventuell negativ utvikling anbefales.

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

Det er krav til snøfangere i områder der det er normalt at det ferdes mennesker og dyr. I dette tilfellet over terrasse.
Snøfangere anbefales etablert.

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
---	----

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Det registreres skjevheter i gulv på befaringsdagen.
Dette er ikke uvanlig på eldre boliger på grunn av krymp i materialer, dimensjonering og at etasjeskillet henger igjen ved yttervegg og eksempelvis pipe.
Det er ikke registrert skjevheter som er av større betydning for konstruksjonen.

Type pipe	Tegl
-----------	------

Pipa er en teglsteinspipe med lufteløp.

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Vedovn er etablert på stue i 1.etg.
Sotluke i kjeller.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
---	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

Siste kontroll av pipe/ildsted er foretatt i 2021, uten registrert avvik.
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.

7.15 Kjøkken

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-1

Kjøkkeninnredningen er noe slitt, men er ikke vurdert å være av betydning.
Innredningen er vurdert å være i bruksmessig god stand.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekksvifte er fjernet da den er defekt.
Pr i dag er det utlufting ved bruk av vindu.
Det må påregnes etablering av avtrekksvifte.

7.16 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? Nei

7.17 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Trappa er fra byggeår og er oppført av malt treverk med lukkede trinn.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Rekkverket måles til 80 cm.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

7.18 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør Støpejern, Plast

Vannrør består av plast og støpjern (soil).

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Plastrør er av nyere dato.

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?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør av soil har overgått sin forventede brukstid. Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på en eventuell negativ utvikling. Derav TG 2

TG 1 settes på rør av plast.

7.19 Vannledninger

TG-2

Type anlegg

Jern, Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

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?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Ja

Oppsummering av vannledninger

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stengekran fungerte ved en enkel test på befaringsdagen.

Jevnlig tilsyn anbefales med tanke på oppnådd alder.

7.20 Elektrisk

TG-1

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er gjennomført en elkontroll datert uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Type anlegg	Varmepumpe
Varmepumpa er datert 2010.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Det er ut over jevnlig rengjøring av filter ikke foretatt service på varmpumpa.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Plassering bereder	
På bod i kjeller.	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
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?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Ingen avvik registreres på befaringsdagen.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
------------------	----------------------

Oppsummering av ventilasjon

Det er på befaringdagen ikke registrert symptomer på avvik vedrørende boligens ventilasjon

7.24 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet har flis på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er oppgradert i 2006.

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?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

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

Vannsikkerheten i forhold til vannuttrenning til tilstøtende rom er vurdert ivarettatt med oppbrett på belegget rundt vegger og inn under dørterskel.

Vindu er plassert i våtsone, men er med bruk av badekar ikke spesielt fuktutsatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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?	Nei
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-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det anbefales fremtidig bruk med badekar. Dette som et forebyggende tiltak. Alternativt etablering av dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av sanitærutstyr er det gulvmontert klosett, servantskap med dobbel servant og badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen avvik er registrert på befaingsdagen.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har mekanisk avtrekk uten tilluft ved dørterskel.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det mangler tilluft ved dørterskel for bedre ventilering. Dette anbefales etablert.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra stue.
Det er ved fuktsøk ikke registrert fuktavvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

7.25 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant