

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling

Nedre Bergsvingen 5, 7052 TRONDHEIM

Gnr 59: Bnr 113
5001 TRONDHEIM KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan Arve Ræder
Telefon: 40004461
E-post: jan.arve.reder@tft.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69, 7072 HEIMDAL
Telefon: 73 82 13 30
Organisasjonsnr: 984 831 528

Dato befaring: 11.10.2018
Utskriftsdato: 01.11.2018
Oppdrag nr: 71917



8d4e09

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Boligen er oppført av normalt solide materialer, men bærer preg av et begrenset vedlikehold i de senere år. Det er blant annet behov for å foreta en oppgradering av våtrom for å tilfredsstille dagens krav til standard og funksjonalitet. Videre antas det å være en taklekkasje, da det registreres fukt i undertaket og på gulvet på kaldloftet. Utvendig kledning og vinduer har behov for overflatebehandling. Kontroll av kjelleren ble begrenset på grunn av lagrede gjenstander. For videre omtale se respektive punkter i rapporten.

HEIMDAL, 01.11.2018



Jan Arve Ræder
Takstmann
Telefon: 73 82 13 30

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Bjørn Willy Lunde
Takstmann:	Jan Arve Ræder
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.10.2018. - Bjørn Willy Lunde. - Jan Arve Ræder. Takstmann. Tlf. 73 82 13 30

Eiendomsopplysninger

Byggemåte/standard:	Enebolig oppført i 1940 og er tilbygd i 1980 og 1987. Boligen er oppført med kjelleretasje, første etasje, andre etasje og kaldloft. Boligen har støpt kjellergulv som delvis er oppforet, og kjellervegger er oppført i en kombinasjon av en sparesteinsmur, støpt betong og en grunnmur av isoblokker. Grunnmuren er delvis utforet og kledd. Hovedkonstruksjonen er oppført i tre og er kledd med utvendig stående panel og fasadeplater. Taket har valmtaks form og er tekket med skifer på hovedtaket og papptekking på tilbygde deler. Garasje er integrert i boligen. Garasjen har motorstyrt port. I tillegg er det en frittstående garasje av eldre dato. Denne er ikke inspisert eller vurdert.
---------------------	---

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 5001 TRONDHEIM Gnr: 59 Bnr: 113
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Bjørn Willy Lunde
Adresse:	Nedre Bergsvingen 5, 7052 TRONDHEIM

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring					

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæringen er ikke overlevert takstmannen og er derfor ikke vurdert.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata

Byggeår:	1940 Kilde: Opplysning fra selger.
Tilbygg:	År: 1963
Tilbygg:	År: 1980
Tilbygg:	År: 1987

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Sokkel	66	61		61	
Kjeller	177	163	103	60	
1. etasje	220	206	182	24	
2. etasje	89	81	76	5	
Sum bygning:	552	511	361	150	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Kontor og kjellerstue tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold på grunn av lysforhold.

Det gjøres oppmerksom endring av dagens planløsning sammenlignet med tegninger tilsendt fra kommunalt arkiv. Dette gjelder V.f. som på byggemeldte tegninger ikke er et rom, men en svalgang. Tegningsgrunnlaget er begrenset og tildels utydelig, og det kan derfor ikke utelukkes at det kan være flere avvik.

Rombenevnelser i rapporten er gjort i henhold til dagens bruk, uten hensyn til byggeforskriftens krav.

Boligen er av spesiell karakter og areal derfor vil kunne avvike noe, da det er nødvendig å utvise skjønn ved oppmålingen.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Sokkel		Uinnredete kjellerrom
Kjeller	Kjellerstue, kontor, bad, badstue, vaskerom, ganger, wc	Boder
1. etasje	2 stuer, spisestue, 2 kjøkken, ganger, entré, vindfang, hall m/trapp, trapperom, wc	Garasje
2. etasje	2 soverom, 2 bad, kontor, gang	Bod

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Innvendige trapper
Innvendige trapper er oppført i tre og er i lukket utførelse.
Trappene vurderes så være i god stand.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunnforhold er ukjent.
Det ble på befaringdagen ikke registrert noen tegn til setninger i bygningen og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene å være stabile.

TG 1

Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Grunnmuren er en sparesteinsmur på original del og er tilbygd med isoblokk og støpt betong. Deler av grunnmuren var kledd, slik at forsvarlig kontroll ikke var mulig. Kontrollen ble derfor begrenset til fritt eksponerte flater innvendig og utvendig over terreng. Det ble ikke påvist synlige sprekker eller riss som vurderes å være av konstruksjonsmessig betydning, og grunnmuren vurderes derfor å være av normal god beskaffenhet.

TG 1

Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Utvendig fuksikring/drenering opplyses å være fra 1981. Kontroll av drenering ble begrenset på grunn av lagrede gjenstander i kjelleren.

Med bruk av fuktindikator på tilgjengelige overflater ble det ikke registrert fuktavvik på befaringdagen. Det registreres at det utvendig stedvis mangler overfallslist, eller at overfallslist har dårlig innfesting. Tiltak i den forbindelse anbefales. Videre gjøres det oppmerksom på at dreneringen i henhold til levetidsbetraktningene har oppnådd en anseelig alder. Ingen tegn til direkte svikt registreres på befaringdagen, men TG 2 benyttes på grunn av alder og nevnte forhold. For videre omtale se "Rom under terreng".

TG 2

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Utvendig fasade har stående panel og fasadeplater og er fra 80-tallet.
Ved stikkprøvekontroll i panelet ble det ikke registrert noe råte. Det registreres stedvis avskalling og slitt kledning.
Overflatebehandling må derfor påregnes. TG 2 på grunn av alder og vedlikeholdsbehov.

TG 2

Normal intervall for utskifting av trekledning er 40 - 60 år
Normal intervall for overflatebehandling av trekledning, malt er 6 - 12 år

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Boligen har vinduer i tolags glass, hovedsakelig fra perioden 1982 til 1988.
Etter enkel funksjonstest registreres det at enkelte tar i karm og kan med fordel justeres for å gå friksjonsfritt. Det ble ikke registrert punkterte glass på befaringsdagen. Punktering av glass kan oppstå på grunn av aldringsslitasje og er følgelig påregnelig på sikt, noe som kan være vanskelig å påvise. Det gjøres oppmerksom på at et glass i kjelleren er knust og følgelig punktert. Videre gjøres det oppmerksom på at eldre tettingslister blir harde og tetter dårligere enn nyere lister. I forbindelse med kjellervinduer gjøres det oppmerksom på at disse mangler sålebensbeslag og innpussing. Dette anbefales utført for å begrense faren for fuktinntrekk. TG 2 på grunn av alder og nevnte forhold.

TG 2

Dører

Innvendige dører er hovedsakelig trefyllingsdører fra ulike perioder. Balkongdør og ytterdør er fra 80-tallet.
Etter enkel funksjonstest registreres det at enkelte tar i karm og kan med fordel justeres for å gå friksjonsfritt. Utover dette vurderes dørene å fungere som tiltenkt. TG 2 på grunn av alder og nevnte forhold.

TG 2

Normal levetid på isolerglass er 15 - 25 år.
Normal intervall for utskifting av trevinduer er 20 - 40 år
Normal intervall for kontroll og justeringer av vindushengsler er 2 - 8 år
Normal intervall for utvendig maling av trevinduer er 2 - 6 år
Normal intervall for utskifting av ytterdør i tre og aluminium er 20 - 40 år

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Adkomst til loftet er via luke med loftstige og kontor i andre etasje. Loftet er et kaldloft med gjennomlufting av raft, og taket bæres opp av en sperrekonstruksjon med taktro som undertak.
Ved inspisering av loftet registreres det at det er en lekkasje med forhøyede fuktverdier i taktro og fuktighet på gulvet (TG 3). I forbindelse med tilbygg er det en lukket takkonstruksjon som ikke har inspeksjonsmulighet. Dette krever spesiell oppbygging, og da med tanke på lufting av konstruksjonen og bruk av dampsperre. Ved utvendig besiktigelse registreres det luftespalter i takutstikk, og lufting av konstruksjonen vurderes å være ivarettatt.

TG 2

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Utvendig tak har valmtaks form og taket er tekket med skifer på hoveddel og papptekking på tilbygde deler. Tekkingen opplyses å være fra 80-tallet og har følgelig oppnådd en anseelig alder. Som nevnt under "Takkonstruksjon" er det en lekkasje på hovedtaket, og tiltak i den forbindelse må påregnes. Taktekking på øvrige tak har oppnådd forventet levetid og må påregnes en omteking.

TG 2

Normal levetid for papp tekket tak er 20-30 år.
Vedlikeholdsintervall 8-16 år.
Antatt normal levetid for skifer er 50 - 80 år.
Anbefalt vedlikeholdsintervall er 10 - 50 år.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Renner og nedløp antas å være oppført i metall og er fra 80-tallet. Det ble ikke observert noen synlige sprekker eller skader og vurderes å være i god stand.

Med tanke på alder er i midlertid renner og nedløp slitte, og må påregnes en utskifting. Dette kan med fordel gjøres i sammenheng med en framtidig oppgradering av taktekkingen. Avløpssystemet for taknedløpene er ikke vurdert. TG 2 på grunn av alder og nevnte forhold.

TG 2

Antatt normal levetid for beslag er 15 - 30 år.
Forventet levetid på renner og nedløp av plastbelagt stål el. lign. er 25 - 35 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Boligen har en terrasse på framsiden av boligen, som har støpt dekke og underliggende rom. Dekket er flislagt. Det ble foretatt en befaringsdag på undersiden og det var ingen symptom på fukt eller kondensproblematikk på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at rekkverk mangler, men selger opplyser at dette skal etableres for salg.

I tillegg er det en balkong i 2.etg med tretremmer og rekkverk i tre. Begrenset kontroll av dekke pga tretremmer, men fremstår i god stand.

Videre er det en utvendig trapp som er oppført i tre ved bi-inngangsdør. Det gjøres oppmerksom på at trappen mangler rekkverk, noe som anbefales etablert med tanke på sikkerheten. Utover dette vurderes repos og trapp å fungere som tiltenkt.

TG 1

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Boligen har etablert to piper, hvor den ene er en teglpipe og den andre antas å være en elementpipe. Sotluke ble ikke påvist på befaringsdagen. Ildsted i boligen består av vedovn på pipe tilknyttet elementpipe, og oljekamin og peis, samt et eldre ildsted i kjelleren, som alle var tilknyttet teglpipe. Ildsted og pipe ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen. Selger opplyser at det påligger ingen anmerkning fra brann- og feiervesen per dags dato. I den forbindelse gjøres det oppmerksom på at pipa delvis er kledd igjen, noe som ikke er i tråd med gjeldende bestemmelser. Tiltak i den forbindelse må påregnes.

TG 2

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Etasjeskillere består av trebjelkelag.

Etasjeskillere ble ikke målt med instrument for å finne eventuelt avvik og retning på overflate. På visuelt grunnlag er etasjeskillere i tilfredsstillende stand. Det bemerkes at bjelkelag er originalt fra byggeår og at et avvik utover dagens normer således må påregnes. Det er likevel ikke tegn til skader eller problemer av praktisk betydning.

TG 1

Rom under terreng - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.

Boligen har delvis utforede vegger og delvis oppforede gulv i kjelleren. Det gjøres oppmerksom på at innkledning av murkonstruksjoner under terrengnivå alltid er å betrakte som en risikokonstruksjon med fare for magasinerings av fukt. Kontrollen i kjelleren ble begrenset på grunn av lagrede gjenstander, men det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier i forbindelse med fuktmåling. TG er ikke vurdert på grunn av begrenset kontrollmulighet.

TG ikke vurdert

Tilbygd sokkeldel er uinnredet. Rommene benyttes til lagring og følgelig ble det en begrenset kontroll av arealene.

TG ikke vurdert

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdier med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bad, andre etasje

Badet er fra 1981 og har flis på gulv og våtromsplater på veggene. Av utstyr så finnes det dusjnise, servant i servantskap og vegghengt WC. Veggene er oppført i tre. Gulvet er et støpt gulv med plastsluk. Rommet ventileres med naturlig avtrekk, men mangler tilluft ved dørterskel, noe som anbefales etablert for optimal ventilering av rommet.

Med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert fuktavvik, og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert. Etter enkel nivellering registreres det fall mot sluk i dusjsonen. Det gjøres oppmerksom på at sluk er avgrenset ved dusjveggs bunnskinne. Dette er en uheldig løsning, da det kan oppstå lekkasjer fra øvrige tappesteder på badet. Utover forannevnte var det ingen symptomer på skade eller tilstandssvekkelser, men TG 2 benyttes på grunn av oppnådd alder.

TG 2

Hovedbad, andre etasje

Badet er fra 1980 og har flis på gulv og plater og panel på veggene, samt flis på vegger i dusjsonen. Av utstyr så finnes det dusjnise, servant i servantskap og vegghengt WC. Veggene er oppført i tre og gulvet er et støpt gulv med to soilsluk. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk med tilluft ved dørterskel.

Etter enkel nivellering registreres det ujevnt fall på gulvet, men lokalt fall mot sluk. Det bemerkes at trykkplate for skylling av WC er defekt. Ingen symptom på skader ble registrert på befaringdagen, men det gjøres oppmerksom på at badet har oppnådd forventet levetid og må påregnes en oppgradering i tiden som kommer.

TG 2

Bad/dusj ved badstue

Rommet er av eldre dato og har flis på gulv og vegger. Av utstyr så finnes det åpen dusj. Kontrollen av rommet ble begrenset på grunn av lagrede gjenstander. Rommet benyttes i dag som bod og er ikke nærmere vurdert.

Antatt normal levetid for våtromsplater 10 - 20 år

Antatt normal levetid for malt glassfiberstrie 3 - 10 år (frarådes)
Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20 - 40 år
Antatt normal levetid for malte plater. Frarådes.
Antatt normal levetid for blandeventil 10 - 25 år
Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20 - 50 år
Antatt normal levetid for varmtvannsbereider, elektrisk 10 25 år
Antatt normal levetid for sluk 30 50 år

Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vaskerommet er av eldre dato og har en kombinasjon av flislagte flater og ubehandlet gulv. Flis på vegg. Av utstyr så finnes det utslagsvask og varmtvannsbereider. Kontrollen av rommet ble begrenset på grunn av lagrede gjenstander, og rommet benyttes i dag ikke som vaskerom. TG 2 benyttes på grunn av alder og manglende membran i våtsoner.

TG 2

Toalettrom - Enebolig

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Toalettrom, første etasje

Toalettet har flis på gulv og panel på vegger. Av utstyr så finnes det vegghengt WC og servant i servantskap. Rommet ventileres med mekanisk avtrekk, men mangler tilluft ved dørterskel (TG 2), noe som anbefales etablert for optimal ventilering av rommet. Ingen symptom på skader eller tilstandssvekkelser ble registrert, men det anbefales etablert tilluft.

TG 1

Toalettrom, kjeller

Toalettet har støpt gulv og malte vegger. Av utstyr så finnes det WC. Rommet ventileres med naturlig avtrekk, men mangler tilluft ved dørterskel, noe som anbefales etablert for optimal ventilering av rommet. Toalettrommet vurderes å fungere som tiltenkt, men TG 2 benyttes på grunn av elde og slitasje.

TG 2

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkken

Kjøkkenet har profilert innredning fra 1987. Rommet har parkett på gulv og tapet på vegger, samt delvis flis over benkeplate. Videre finnes det opplegg for oppvaskmaskin, og kjøkkenhette over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert fuktavvik på normalt fuktutsatte plasser, og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert. Kjøkkenet vurderes å være i god stand, alder tatt i betraktning.

TG 1

Grovkjøkken

Kjøkkenet har innredning fra 1987. Rommet har belegg på gulv og malt strie på vegger. Videre finnes det opplegg for vaskemaskin, og kjøkkenhette over stekesonen fungerte etter enkel funksjonstest.

Med bruk av fuktindikator ble det ikke registrert fuktavvik på normalt fuktutsatte plasser, og ingen indikasjoner på fuktskader ble observert. Kjøkkenet vurderes å være i god stand, alder tatt i betraktning.

TG 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Synlige vannrør i kobber og synlige avløpsrør i plast.

Varmtvannsbereder

Beskrivelse:

Fabrikasjonsår: Ikke påvist

Volum: 194 l

Plasseringssted: Vaskerom

Kontrollert avrenning fra berederens trykkventil?: Til gulv med sluk.

Rør- og avløpsanlegget i boligen fungerte tilfredsstillende ved en enkel test av dette på stedet. Ingen lekkasje var å se ved besiktigelsen. Videre kontroll av anlegget krever avansert teknologi som tv-/videokontroll. Dette ble ikke rekvirert. Utvendige og innvendige stengekraner ble ikke søkt påvist. TG 2 pga alder.

TG 2

Antatt normal levetid for blandeventil 10-25 år

Antatt normal levetid for sluk 30 50 år

Antatt normal levetid for avløpsledninger av støpejern 30-50 år

Antatt normal levetid for kobberrør 25 50 år

Antatt normal levetid for plastrør 25 50 år

Antatt normal levetid for galvanisert rør 20 40 år

Antatt normal levetid for varmtvannsbereder, elektrisk 10 - 25 år.

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Boligen har hovedsakelig skjult el-anlegg og sikringsskap er plassert i trapperom i første etasje, med et underfordelingsskap i bod i andre etasje. Sentralstyring av lys og varme i hall/trapp, noe innkledning mangler.

Dersom el-arbeider er utført etter 1.Juli 1999 er det huseiers ansvar å oppbevare, eventuelt framskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Dette til orientering.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse. Det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. På bakgrunn av ovennevnte begrensning er det ikke vurdert tilstandsgrad.

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Boligen har etablert mekanisk avtrekksvifte og sentralstøvsuger.

Alt teknisk utstyr vil alltid være beheftet med stor usikkerhet og betydelige levetidsvariasjoner utover fabrikkgaranti.

Terrengforhold - Enebolig

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Det er ikke optimale fallforhold fra grunnmur på baksiden av boligen.

På generelt grunnlag er det viktig at terrenget heller bort fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

TG 2

Annet - Enebolig

Badstue

I kjelleren er det benyttet en badstue som har vinylflis på gulv og panel på vegger og malte overflate på vegger. Kontrollen av rommet ble begrenset på grunn av lagrede gjenstander og er ikke nærmere vurdert. Rommet benyttes i dag som bod.