

Sagtjernvegen 11 2408 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1960

BRA: 243 m²

BRA-i: 224 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

18

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21784>

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 rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekke i vindusglass ved kjellervindu og på soverom.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskifting av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Bør påregne utskiftninger av gamle vinduer. Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Kostnadsestimat kun ved utskifting av vinduer med knust glass.

Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

Trapp

Oppsummering

Kjellertrappen mangler stedvis rekkverk. Trapp til kjeller med en god del slitasje.

Det mangler håndløper på vegg ved kjellertrappen.

Tg 2 på trapp mellom 1.etasje og 2.etasje er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav. Rekkverk måles til 88,5 cm.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet ved kjellertrapp.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrapp.

Rekkverk ved trapp mellom 1.etasje og 2.etasje anbefal montert etter krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

På befaringsdagen ble det registrert sprekker, avskalling av puss innvendig og utvendig på grunnmur.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

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.

Innvendig avflassing av puss og maling på vegger registreres. Eier informerer om at ved snøsmelting kan vann forekomme i deler av kjeller. Settes i sammenheng med sviktende drenering. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Fuktsikringstiltak må påregnes.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering/fuktsikring er utbedret.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte vridde bord. Stedvis mindre partier med noe råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Renner og nedløp

Oppsummering

Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drenerør.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten drenerør.

Takvann bør ledes vekk fra grunnmur, drenerør anbefales montert ved utkast.

Mindre bulker registreres på nedløpsrør ved garasje.

Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

Vannledninger

Oppsummering

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

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det registreres vanddrypp fra eldre vannrør i kjeller.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Vannbåren varme: Radiatorer.

Oppsummering

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Eier opplyser om at regulering ved eldre radiatorer må utføres med skiftnøkkel. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer. Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu plassert i våtsonen. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det ble stedvis registrert «bom» i to gulvfliser «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Gulv fremstår som flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overflater i våtsonen anbefales behandlet.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Slitasje registreres ved tregulv.

Det registreres boom under fliser ved inngangsparti.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales at det blir utført radonmålinger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2024

Rapportdato
27.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Helene Klæt Gjerseim
Navn: Roar Kandola Kolstad

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vegard Syversrud
Firma: Syversrud Takst AS
Adresse: Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

Utdannet elektriker og takstmann med over 10 års erfaring i ulike roller i byggebransjen.

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. El-installasjoner er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Rørinstallasjoner er ikke vurdert utover å sjekke for aktive lekkasjer og enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse. Pipe og ildsted er ikke vurdert utover enkle visuelle vurderinger da dette krever spesialkompetanse.

Informasjon om boligen

Adresse: Sagtjernvegen 11, 2408 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 31 Bruksnr: 1242 Festenr:

Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1960

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig inntilbygget garasje. Oppført i 1960. Antatt at boligen er fundamentert med støpte søiler til fast byggegrunn. Murte kjellerkonstruksjoner av porebetong (siporeks). Trebjelkelag i etasjeskillere, antatt isolert med flis. Boligyttervegger i bindingsverk, antatt isolert med flis. Yttervegg kledd med liggende panel og tømmermannpanel i gavlveggene. Saltakkkonstruksjon. Tretakkkonstruksjoner. Bordet undertak. Himling isolert med flis. Takflatene er tekket med takpanner. Opplyst om ny takteking i ca. 2010.

Konstruksjon isolert med mineralull. Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Eiertomt på ca. 1 442 m², tomtestørrelsen må verifiseres. Del av tomt er registrert som veggrunn. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei og er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsnett, via private stikkledninger. Eier har selv ansvar for de private stikkledningene.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av ubehandlet betong, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av gips og trepanel.

Tak: Overflater bestående av gips og trepanel.

OPPVARMING

Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Boligen varmes opp med vannradiatorer tilkoblet sentralfyring med biodiesel. Tank er plassert i fyrrrom. Det er peis i stuen, samt vedovn i kjellerrom.

RADON

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område med moderat til lav radonaktivitet i fig. radonkart. Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres ofte til forventede intervaller for vedlikehold og utskifting av materialer, komponenter og bygningsdeler, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning av februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Normal forventet brukstid er angitt generelt og i et intervall mellom høy og lav forventet brukstid avhengig av utførelse og bruk.

Betragtningene er generelle og angir gjennomsnittlig normal brukstid basert på et begrenset grunnlag og må derfor brukes kritisk.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 15/20/25 år.
- Utvendige beslag en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Takrenner og nedløp en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

I følge NBI "Levetid for sanitærinnstallasjoner i boliger" blad 700.330 har: - Pex rør: 25-75 år.

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappeamaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	96	19	0	65
2. etasje	43	43	0	0	0
Kjeller	85	85	0	0	0
Totalt m²	243	224	19	0	65

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	46	43	3
Totalt m²	46	43	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	115	96	19	Gang, trapperom/gang, bad, vaskerom, soverom, stue, spisestue og kjøkken.	Garasje
2. etasje	43	40	3	Gang/trapperom/stue og 2 soverom	Raftekott
Kjeller	85	31	54	Gang/trapperom og treningsrom.	Fyrrom og kjellerrom 1 og kjellerrom 2
Totalt m²	243	167	76		

Kommentar til arealberegning

På grunn av møbler/ innredning avviker deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.

Hele arealet ved raftekott er ikke opmålt grunnet innbo og løsøre.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
<p>Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.</p> <p>Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.</p> <p>Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.</p> <p>Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.</p> <p>Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren.</p>	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Viser sprekk i grunnmur.



Viser sprekk i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon.

Støpt betonggulv i kjeller uten etablert fuktsperre.

Grunnmur utvendig pusset. Grunnmur innvendig pusset og malt i kjeller.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Type grunnmur i kjeller

Annet

Murte kjellerkonstruksjoner av porebetong (siporeks)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

På befaringsdagen ble det registrert sprekker, avskalling av puss innvendig og utvendig på grunnmur.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

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

6.3 Rom under terreng



Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg/mugg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Overflater kjeller bestående av: Tak med trebord. Vegger med pusset og malte betongvegger. Støpt betonggulv.

Mindre risikokonstruksjoner ved tretrapp mot betonggulv, delevegg i tre, tredører, vinduer og trereoler satt mot betong-/murflater.

Enkelte veggventiler. Det er etablert en avfukter i kjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja



Eier opplyser at ved snøsmelting kan det trenge vann inn gjennom vegg. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

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.

Innvendig avflassing av puss og maling på vegger registreres. Eier informerer om at ved snøsmelting kan vann forekomme i deler av kjeller. Settes i sammenheng med sviktende drenering. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Ventilering kan med fordel forbedres ved etablering av flere veggventiler.

Ny drenering kan vurderes ut fra arealbehov og eget krav til nytteverdi av kjelleren. Fuktsikringstiltak må påregnes.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før drenering/fuktsikring er utbedret.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Viser delvis overbygget terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng.

Type Terrasse

Delvis overbygget terrasse med adkomst fra kjøkken og terreng.

Bjelkelag og gulv oppført i impregneret trevirke. Fundamenter er ikke tilgjengelige for inspeksjon.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om etablering terrasse og trapp ved inngangsparti i 2022.

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? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Fundamenter er ikke synlig for inspeksjon. Ukjent vedrørende isolering ved fundamenter.



Viser trapp ved inngangsparti.

6.5 Vinduer og dører



Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Beskrivelse

Vindu med ett lags glass i kjeller. Varevinduer, 1+1 glass. Takvindu med 2 lags isolerglass.

Terrassedør med dobbel dør. Eldre tofløyet ytterdør i kjeller. Slett ytterdør med elektronisk dørlås.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om skifte av ytterdør. Påvist isolerglass ved takvindu.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja



Viser sprekk i glass ved soveromsvindu.



Viser sprekk i glass ved kjellervindu.

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Det blir påvist sprekk i vindusglass ved kjellervindu og på soverom.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Det er påvist avvik ved omramming. Liten/ingen avstand mellom trepanel og beslag, fare for fuktopptrekk.

Det registreres misfarging på innvendige karmen og foringer, trolig pga. kondens.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det må kunne påregnes vedlikehold samt evt utskiftning av vinduer på sikt for å oppnå dagens krav til tetthet og isolering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør påregne utskiftninger av gamle vinduer. Skade i vindu må utbedres.

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Kostnadsestimat kun ved utskifting av vinduer med knust glass.

Det anbefales å etablere avstand mellom omramming og vannbrett.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Yttervegger



Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Type fasade

Liggende kledning

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk antatt isolert med sagflis og utvendig kledd med liggende og stående trepanel.

Kvalitet og tykkelse kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Ja

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja



Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres blærer i overflatebehandling/malingen. Skyldes trolig tidligere behandling med linolje.

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Enkelte vridde bord. Stedvis mindre partier med noe råte.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

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

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen.



Det registreres stedvis sprekker i bord og ved skjøter ved kledning.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser loft med adkomst via luke i himling.

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
Loft isolert med sagflis. Lufting igjennom ventiler i gavlvegg.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	
Det ble registrert enkelte fuktskjolder ved undertak, det ble ikke målt forhøyde verdier.	

6.8 Renner og nedløp



Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drensør på utkast.

Type	Metall
Takrenner og nedløp av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det anbefales å snu utkast ved nedløpsrør og etablere drensør.	
Taknedløp er avsluttet over bakken uten drensør.	
Takkvann bør ledes vekk fra grunnmur, drensør anbefales montert ved utkast.	
Mindre bulker registreres på nedløpsrør ved garasje.	
Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Tretakkonstruksjoner. Bordet undertak. Himling isolert med flis.	
Lufting igjennom ventiler i gavlveggene. Loft/takkonstruksjon over hanebjelke er besiktiget fra loftsluke.	

Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår i normalt god stand, det ble ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller svekkelser ved konstruksjonen.	

6.10 Takteking

Type teking	Metallplater
Saltak takkonstruksjon tekket med takpanner.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking er skiftet etter byggeår, men eksakt alder på denne er ukjent. Opplyst teking fra ca.2010 i tidligere salgsoppgave.	
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 tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-1

6.11 Utstyr på tak



Viser snøfangere



Viser takstige og feieplattform

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Det registreres skjevheter ved kjellergulv. Ikke målt planhetsavvik i kjeller.

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

Ja

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Boligen er besiktiget møblert så gulv er ikke fullstendig kontrollert i forhold til planhet og helningsavvik.

6.13 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted plassert i stue 1.etasje



Viser mindre sprekk i overgang mot benk.

Type pipe	Element, Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
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 taket
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

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedr. vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav anbefales kontakt med lokalt brann- og feievesen.

Eier opplyser om kontroll fra brannvesen. Ingen avvik ble registrert.



Viser helbeslått pipe over tak.

6.14 Kjøkken



Viser vann og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

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

Kjøkkeninnredning fra HTH opplyst fra 2022. Underskap og høyskap. Innredning med slette fronter. Antatt kompositt benkeplater. Rustfri kum med avrenningsfelt og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil etablert (krav fra 2010). Plass for kjøle- og frysenskap. Integrert oppvaskmaskin, vinskap, stekovn og platetopp. Komfyrvakt etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

6.15 Lovlighet

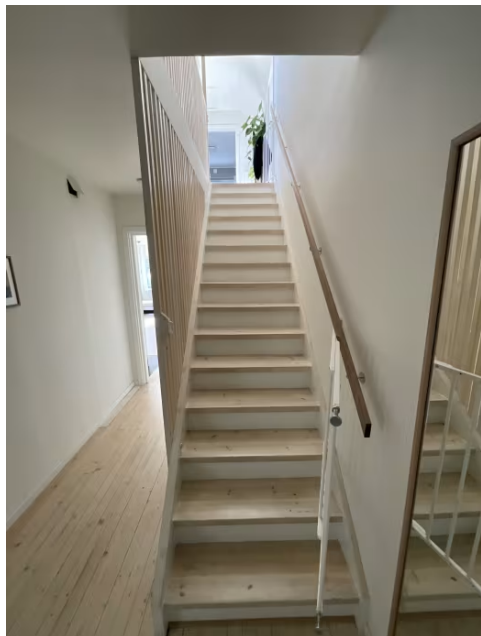
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt. Anbefaler ytterligere undersøkelser.	
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
Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslys krav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m3) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).	
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

6.16 Trapp



Viser trapp mellom 1.etasje og kjeller.

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt tretrapp fra byggeår.	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trinn, rekkverk og håndløper i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Kjellertrappen mangler stedvis rekkverk. Trapp til kjeller med en god del slitasje.	
Det mangler håndløper på vegg ved kjellertrappen.	
Tg 2 på trapp mellom 1.etasje og 2.etasje er satt da rekkverk ikke er iht. dagens forskriftskrav. Rekkverk måles til 88,5 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet ved kjellertrapp.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert ved kjellertrapp.	
Rekkverk ved trapp mellom 1.etasje og 2.etasje anbefal montert etter krav.	



Viser trapp mellom 1 og 2.etasje.

6.17 Avløpsrør



Viser avløpsrør og stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør	Plast
----------------	-------

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
--	----

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, badet og vaskerom.

Ikke fremlagt noen dokumentasjon på utskifting av avløpsrør.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
--	-----

Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
-------------------------------------	-----

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
--	-----

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
--	-----

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen avvik eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Ingen opplysninger om problemer med avløpsanlegget. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.18 Vannledninger



Det registreres irr og mindre drypplekkasjer på rør i kjeller.



Viser vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler i kjeller.

Type anlegg Rør i rør system, Kobber

Vannrør med rør i rør system fra åpen fordeler plassert i kjeller og frem til sanitærinstallasjoner på badetrom, vaskerom og kjøkken.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Vanninntak, hovedstoppekran og vannmåler plassert i kjeller.

Er det etablert fordelskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Ja

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? Ja

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

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

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Det registreres vanddrypp fra eldre vannrør i kjeller.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hovedstoppekran og rørkurser anbefales merket for god oversikt.

Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering.

Oppsummering av elektrisk

TG-1

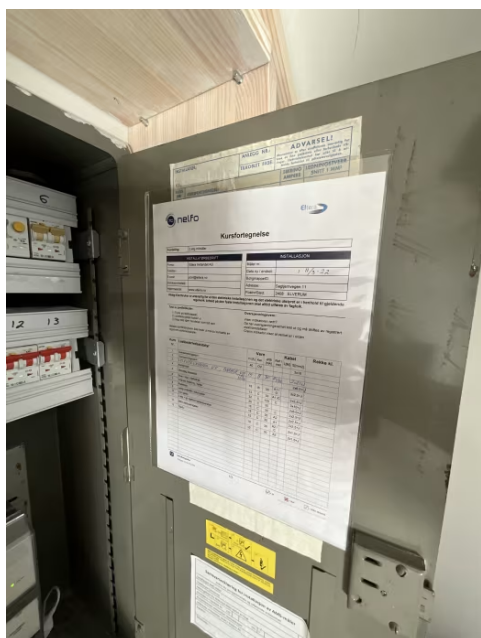
Eier opplyser at det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 26.04.22. Ingen avvik ble registrert.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

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



Viser sikringskap plassert i 2.etasje.



Viser kursfortegnelse ved skap i 2.etasje



Viser sikringskap plassert i fyrrom i kjeller.

6.20 Vannbåren varme: Radiatorer.



Det er etablert en nyere radiator i gang.

Type anlegg	Radiatorer
-------------	------------

Eier opplyser om etablert rør i gulv på badet som kan påkobles. Ikke tilkoblet.

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

Eier opplyser om at en radiator ved gang er byttet.

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

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
--	-----

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Ja
---	----

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Anlegget har oppnådd en høy alder. Det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Det registreres korrosjon ved rørkoblinger. Eier opplyser om at regulering ved eldre radiatorer må utføres med skiftnøkkel. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Anlegget har oppnådd en høy alder og det vil være risiko for skader og lekkasjer i tiden som kommer.

Levetid på vannbårne varmesystemer varierer, men generelt kan vi si at rørsystem og radiatorer har en forventet levetid på 30-50 år.

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må vurdere eventuelle tiltak på anlegget.



Det registreres stedvis irr og rust på koblinger.

6.21 Varmesentral



Viser oljefyr og varmtvannsbereider plassert i fyrrom.

Type anlegg Oljefyr

Boligen varmes opp i hovedsak med radiatorer tilkoblet sentralfyr og suppleres med vedfyring.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Eier opplyser om bytte filter og justering i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen? Ja

Oljetank plassering Eget tankrom

Er det pålegg om sanering? Nei

Har oljetank lekkasjesikring? Ja

Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel? Nei

Er det registrert lukt fra anlegget? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. Det anbefales at det gjennomføres service.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser oljetanker i kjeller.

6.22 Varmtvannsbereder



Viser varmtvannsbereder plassert i fyrrom.

Plassering bereder

Fyrrom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1992

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bereder tilkoblet stikkontakt. Det anbefales at berederen har fast tilkobling.

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

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.24 Våtrom: Bad



Viser sluk i dusjsonen.



Viser toalett med innebygget systerne og badekar.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg. Himling med gips. Downlights i himling. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Totalrenovering av bad utført i 2021. Eier opplyser om arbeid på badet er utført på egeninnsats.

Fremlagt bilder tatt under oppføring.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Viser baderomsinnredning og dusjsone.

Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Målt fall fra topp flis ved dør til topp sluk på 30 mm. Varierende fallforhold ved gulv. Ingen synlig tettesjikt ved døråpning. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Vindu plassert i våtsonen. Vindu med karmner og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Det ble stedvis registrert «bom» i to gulvfliser «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmnister bør overflatebehandles med en oljemaling.

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Det registreres slukmansjett og klemring ved sluk. Hele klemringen er ikke tilgjengelig for inspeksjon pga silikon.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert baderomsinnredning, klosett med innebygd sisterne, badekar, dusjvegg i glass, veggmontert termostatbatteri og dusjgarnityr.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sistene? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

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 tilstøtende rom (gang). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Ja

Det er fremlagt bilder tatt under oppføring. Elektrisk arbeid utført av Eltera AS.

6.25 Våtrom: Vaskerom



Viser installasjoner på vaskerom.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med sokkelflis. Vegger med gips og himling. Oppvarmet med panelovn.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om etablert vaskerom i 2022.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

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



Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.



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

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

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det ble registrert «bom» i gulvflis. «Bom» kan blant annet oppstå visst det ikke er påført tilstrekkelig med flislim eller at flisa har mistet vedheft til underlaget.

Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Gulv fremstår som flatt.

Anbefalte tiltak overflater

Løpende observasjoner anbefales da fliser med «bom» kan løsne over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i gulv.

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Overflater i våtsonen anbefales behandlet.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, jevnlig kontroll av overflater anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Etablert innredning med kum, ettgreps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.	

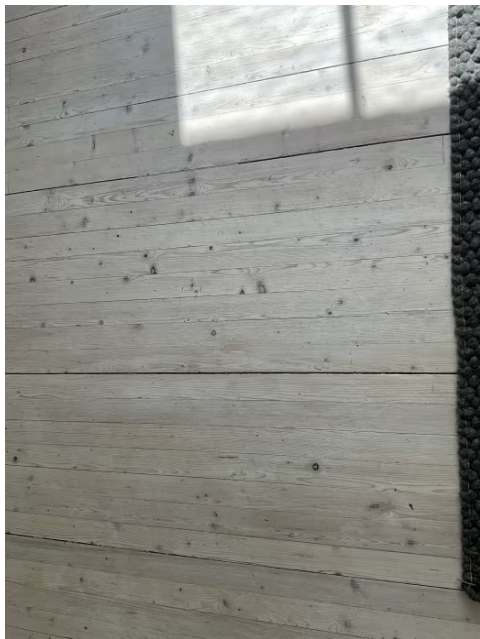
Fuktmåling

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 tilstøtende rom (soverom). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt bilder tatt under oppføring.	

6.26 Øvrig: Innvendige overflater



Det registreres sprekker i tregulv.

Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av ubehandlet betong, tregulv og fliser.

Vegg: Overflater bestående av gips og trepanel.

Tak: Overflater bestående av gips og trepanel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Slitasje registreres ved tregulv.

Det registreres boom under fliser ved inngangsparti.

Det registreres noe gjenstående arbeid ved overganger/avslutninger, begrenset omfang.

Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelige. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.27 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmålinger. Bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det anbefales at det blir utført radonmålinger.

6.28 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takpanner. Det er montert en treport med portåpner. Innvendig med plater på vegger. Malte plater ved himling. Innlagt lys og strøm. Montert elbil lader.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant