

Osensjøen vest 44 2428 SØRE OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1957

BRA: 352 m²

BRA-i: 325 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

11

TG-IU

1

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, tilleggssbygninger (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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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/29527>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det vurderes at det ikke er etablert grunnmursplast og det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater, det ble i tillegg målt forhøyet fuktighet i utlektet kjellervegg. Terrenget rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

I følge selger er det etablert samleikum for drenering nordvestre del av eiendommen.

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnt avvik anbefales det å etablere ny drenering rundt boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.

Rekkverket blir målt til 89 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Råteskadet trevirke må skiftes.

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.

Anbefalte tiltak

Materialer med råteskader bør skiftes ut. Det bør gjennomføres videre undersøkelser av yttervegger for å kartlegge eksakt tilstand, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Anbefalte tiltak

Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trapper til kjeller.

Trapp til loft har ikke håndløper på begge sider og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Boligen har to varmtvannsberedere plassert i delvis innredet kjeller og grovkjeller.

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger på berederen, noe som indikerer lekkasje i koblinger.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad loft

Oppsummering

Badet har høy alder, og det registreres råteskader i baderomsplater i dusjsonen. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da fuktskade allerede er påvist i baderomsplate.

Badet har gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflater med takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Belegg på gulv og fliser på vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badet har nådd en høy alder og membraner har passert anbefalt brukstid. Det registreres riss/sprekker i flisfuger noe som kan indikere utettheter i tettesjiktet. Det registreres enkelte løse fliser på vegg. Sluket er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tett, noe som medfører økt fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det ble registrert maur inne i vegg. Fuktmåling (piggmåling) viste under 7 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Vaskerommet har nådd en høy alder og har skader i gulvets tettesjikt. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da det vurderes at vaskerommet bør oppgraderes før videre bruk.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Øvrig: Garasje med boder

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres sprekker og skader i betongplate på gulv, og ringmur i lettklinkerblokker har synlig skjevheter. Det vurderes at det er setningsskader som er årsaken til skadene. Garasjevegger har synlige skjevheter grunnet setningsskadene.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres strakstiltak i form av videre undersøkelser for å kartlegge omfanget, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker.

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.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet del av kjeller. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktnnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Relativ luftfuktighet ble målt til 77,1 % ved 6,5 celsius.

Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampspørre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampspørre hindrer uttørking).

Det ble registrert salt/kalkutslag på synlige murflater i grovkjeller. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og er et resultat av sviktende drenering.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i stue. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i flere rom. Forholdet kan indikere redusert ventilering av boligen.

Enkelte utvendige beslag på vannbrett har høy slitasjegrad og avflassing av maling.

Dører til kjeller har høy slitasjegrad og skader.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Dører til kjeller bør skiftes ut.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Grunnet redusert tilkomst er ventilering av konstruksjonen og tetting rundt gjennomføringer ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres avflassing av lakk på renner og nedløp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader bør påregnes.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjonerings i takkonstruksjonen.

Grunnet redusert tilkomst på kaldtloft er ventilerings av konstruksjonen ikke undersøkt.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet i gang i kjeller, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Anbefalte tiltak

Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn.

Flere av vedovnene i boligen har høy alder, og bør inspiseres nærmere av fagkyndig.

Det observeres sot og fuktmerker på gulv under feierluke. Forholdet oppsto i følge selger for en tid tilbake og er utbedret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Toalettrom

Oppsummering

Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Det registreres fuktmerker rundt avtrekksventil i himling. Forholdet kan indikere kondensproblematikk på avtrekkskanal.

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.

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

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak

Tiltak kan iverksettes ved behov.

Øvrig: Stikkledninger

Oppsummering

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler brannslukningsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
1.4.2025

Rapportdato
9.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Arve Østrem**

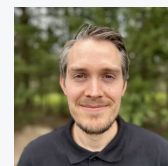
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Magnus Karlstad**
Firma: **E&K Takst AS**
Adresse: **Ole Kjernets veg 18, 2409 Elverum**

Telefon: **40021977**
Epost: **Magnus@ek-takst.no**



Om bygningssakkyndig:

Utdannet tømrer, ingeniør og takstingeniør. Over 10 års erfaring innen byggebransjen og takstbransjen, med arbeid som tømrer, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: **Osensjøen vest 44, 2428 Søre osen**

Kommunenr:	3421	Gårdsnr:	88	Bruksnr:	66	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1957 - Byggeår er hentet fra PropCloud.no.					
Boligtype:	Enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Osensjøen vest 44 i Trysil kommune.

Enebolig oppført i 1957 med tilbygg i 1979. Grunnmur av betong og lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (7137 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via kommunal veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Enebolig over tre etasjer (samt kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Seks uinnredede kjellerrom/boder, kjellerstue, gang, vaskerom og tre innredede kjellerrom/boder.

1. Etasje: Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, to ganger, entrè, ett soverom, kjølerom og vinterhage.

Loftsetasje: Tre soverom, gang, bod og bad.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, vegg til veggteppe, gulvbelegg, heltregulv og malt betong.

Vegg: Malt panel, panel, malt mur og malte tapetserte flater.

Himling: Takplater, mdf panel og panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue og kjøkken. Lukket vedovn i kjellerstue, grovkjeller og på to soverom på loft.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og vinduer kombinert med mekanisk avtrekk på kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	352	325	0	27	34
Garasje med boder	88	0	88	0	0
Totalt m²	440	325	88	27	34

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	130	130	0	0	0
1. etasje	176	149	0	27	34
Loftsetasje	46	46	0	0	0
Totalt m²	352	325	0	27	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loftsetasje	49	46	3
Totalt m²	49	46	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	130	30	100	kjellerstue, vaskerom og gang.	Seks uinnredede kjellerrom/boder og tre innredede kjellerrom/boder.
1. etasje	176	147	29	Stue, spisestue, kjøkken, bad, toalettrom, to ganger, entre og ett soverom.	Vinterhage og kjølerom
Loftsetasje	46	45	1	Tre soverom, gang og bad.	Bod
Totalt m²	352	222	130		

Bygning: Garasje med boder

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	88	0	88	0	0
Totalt m²	88	0	88	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		Garasje
Totalt m²	36	0	36		

Kommentar til arealberegning

Det er fire boder i tilknytning til garasjen på henholdsvis 16 m2, 14 m2, 11 m2 og 11 m2. Arealene er medregnet i garasjens BRA-e.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bilde viser saltutslag på kjellervegg.



Bilde viser mangelfull bortledning av takvann.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Det vurderes at det ikke er etablert grunnmursplast og det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater, det ble i tillegg målt forhøyet fuktighet i utlektet kjellervegg. Terrengtet rundt bygget har stedvis fall mot grunnmuren og vann fra yttertaket er ikke ledet vekk fra bygningen/grunnmuren i tilstrekkelig grad. Forholdet kan føre til økt fuktbelastning på grunnmuren og drens-systemet, og bør utbedres.

I følge selger er det etablert samleikum for drenering nordvestre del av eiendommen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnt avvik anbefales det å etablere ny drenering rundt boligen.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser riss/sprekke i grunnmur.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Grunnmuren har skader/sprekker.	
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.	

6.3 Rom under terreng



Bilde viser fuktmåling i utlektet kjellervegg.

Type rom under terreng	Delvis innredet
Boligen har to separate kjellere, hvor en er delvis innredet mens den andre er en grovkjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet del av kjeller. Ved måling av relativ fuktighet i hulrom ved hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Relativ luftfuktighet ble målt til 77,1 % ved 6,5 celsius.	
Hulltaking i forbindelse med fuktmåling viser at konstruksjonen har en oppbygging som vurderes til å være en risikokonstruksjon. Det observeres innvendig dampsperre i veggkonstruksjonen, noe som erfaringsmessig er forbundet med forhøyet risiko for fuktproblematikk (innvendig dampsperre hindrer uttørking).	
Det ble registrert salt/kalkutslag på synlige murflater i grovkjeller. Forholdet indikerer fuktvandring i konstruksjonen, og er et resultat av sviktende drenering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	



Bilde viser saltutslag på gulvflate i kjeller.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Bilde viser råteskadet rekkverk.

Type	Terrasse
Utgang fra vinterhage og entré til sørvendt terrasse på 34 m ² . Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om det er utført arbeider etter byggeår.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Konstruksjonen har råteskader og behov for umiddelbare tiltak.	
Rekkverket blir målt til 89 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Råteskadet trevirke må skiftes.	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser fuktskadet vindu.



Bilde viser dør til kjeller med høy slitasjegrad.

Beskrivelse

Boligen har profilert entrédør. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass. Balkongdør med karm av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer fra 1977, 1978, 1979, 1991, 1999 og 2014.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres punktert glass i stue. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for at flere vinduer er, eller vil punktere.

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm i flere rom. Forholdet kan indikere redusert ventilering av boligen.

Enkelte utvendige beslag på vannbrett har høy slitasjegrad og avflassing av maling.

Dører til kjeller har høy slitasjegrad og skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger bør påregnes.

Dører til kjeller bør skiftes ut.

6.6 Yttervegger



Bilde viser yttervegg mot sør.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble observert ny kledning utenpå gammel kledning, men det er ikke kjent når arbeidene er utført.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon. Det er ikke montert musesperre bak trekledning. Forholdet kan medføre at gnagere kommer seg inn i boligen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Materialer med råteskader bør skiftes ut. Det bør gjennomføres videre undersøkelser av yttervegger for å kartlegge eksakt tilstand, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.	
Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser fuktmåling i taktro.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft over deler av boligen. Adkomst via luke. Synlige trebjelker og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.	
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?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Grunnet redusert tilkomst er ventilering av konstruksjonen og tetting rundt gjennomføringer ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelser av fagkyndig anbefales.	

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser avflassing på taknedløp.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres avflassing av lakk på renner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skader bør påregnes.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Takkonstruksjonen viser tegn til skjevheter og svanker. Forholdet kan være tegn på underdimensjoneringer i takkonstruksjonen.	
Grunnet redusert tilkomst på kaldtloft er ventilering av konstruksjonen ikke undersøkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.	

6.10 Taktekking



Bilde viser takteking.

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takteking er skiftet, men det kan ikke verifiseres årstall for når dette er utført.	
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?	Ikke kontrollert
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av takteking	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	

TG-1

6.11 Utstyr på tak



Bilde viser manglende bruk av snøfanger.

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 ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger bør etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

TG-3

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn



Bilde viser måling av etasjeskiller.

Type	Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres skjevhet i gang i kjeller, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser vedovn i stue.

Type pipe	Element, Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue og kjøkken.	
Lukket vedovn i kjellerstue, grovkjeller og på to soverom på loft.	
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 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	TG-2
Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen. Avstandskravet er 30cm foran illegget på ovn.	
Flere av vedovnene i boligen har høy alder, og bør inspiseres nærmere av fagkyndig.	
Det observeres sot og fuktmerker på gulv under feierluke. Forholdet oppsto i følge selger for en tid tilbake og er utbedret.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

6.14 Kjøkken



Bilde viser røropplegg under oppvaskkum på 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

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra ukjent årstall. Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integrert stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater i veggplater og mdf panel. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.15 Lovlighet



Bilde viser røykvarsler.

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

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

Det er ikke fremlagt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vinduer i kjeller har en avstand fra gulvoverflate til underkant vindu overstiger 1,0 m noe som gjør at vinduet ikke kan godkjennes som rømningsvindu. Det vurderes derfor at det mangler tilstrekkelige antall godkjente rømningsveier.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Ja

Det mangler brannslukningsapparat.

6.16 Toalettrom



Bilde viser toalettrom.

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulvflater belagt med laminat. Malte tapetserte veggflater. Takplater i himling. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett.

Det registreres fuktmerker rundt avtrekksventil i himling. Forholdet kan indikere kondensproblematikk på avtrekkskanal.

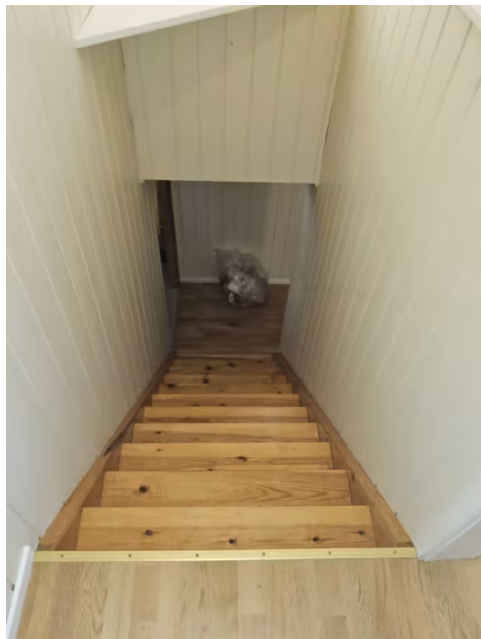
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt tilstand.



Bilde viser fuktmerker rundt avtrekksventil.

6.17 Trapp



Bilde viser trapp uten rekkverk.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom kjelleretasje og loftsetasje.

Lukket trapp av tre med rekkverk av tre mellom 1.etasje og loftsetasje.

Lukket trapp av betong fra 1.etasje til kjeller.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Det er ikke etablert rekkverk i trapper til kjeller.

Trapp til loft har ikke håndløper på begge sider og det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Trappene har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere rekkverk og håndløper på veggen for bedre sikkerhet, samt å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Avløpsrør



Bilde viser stakeluke i kjeller.

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

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

TG-2

Det er ikke mulig å verifisere om avløpssystemet er luftet over tak eller ikke.

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



Bilde viser stakeluke i kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Tiltak kan bli nødvendig. Forholdet bør holdes under oppsikt.

6.19 Vannledninger



Bilde viser hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
-------------	--------

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

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på anlegget etter byggeår.

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?	Ja
---	----

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?	Ikke kontrollert
---------------------------------------	------------------

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Innvendig stoppekran er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand. Konsekvens er usikker restlevetid/funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.



Bilde viser sikringsskap på loft.

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

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Sikringsskap med automatsikringer plassert på loft, i 1.etasje og i kjeller.

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

Deler av anlegget fremstår som skiftet etter byggeår, men det er ikke kjent når dette er utført.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
---	----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

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

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

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

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

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

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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 eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig 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.

Det vurderes at det med høy sannsynlighet er utført arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader
10 000 - 50 000

6.21 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder i grovkjeller.



Bilde viser varmtvannsbereder på vaskerom.

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

Ukjent

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-3

Boligen har to varmtvannsberedere plassert i delvis innredet kjeller og grovkjeller.

Berederene har passert 20 år og har usikker restlevetid. Det registreres irr på koblinger på berederen, noe som indikerer lekkasje i koblinger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere bør skiftes ut.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.22 Ventilasjon



Bilde viser fuktskade på vindu som følge av redusert ventilering av boligen.

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.23 Våtrom: Bad loft



Bilde viser bad.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Badet har høy alder, og det registreres råteskader i baderomsplater i dusjsonen. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da fuktskade allerede er påvist i baderomsplate.

Badet har gulvflater belagt med gulvbelegg. Veggflater med baderomsplater. Himlingsflater med takplater. Vegghengt servantinnredning med ovenpåliggende servant. Dusjhjørne med forheng. Gulvstående toalett.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.24 Våtrom: Bad 1.etasje



Bilde viser mangelfull tetting av rørgjennomføring.



Bilde viser riss og løs flis.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Belegg på gulv og fliser på vegger. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Vegghengt baderomsmøbel. Dusjkabinett med dusjarmatur.

Badet har nådd en høy alder og membraner har passert anbefalt brukstid. Det registreres riss/sprekker i flisfuger noe som kan indikere utettheter i tettesjiktet. Det registreres enkelte løse fliser på vegg. Sluket er ikke undersøkt grunnet plassering av dusjkabinett. Rørgjennomføringer er ikke tilstrekkelig tett, noe som medfører økt fare for fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen, men det ble registrert maur inne i vegg. Fuktmåling (piggmåling) viste under 7 vektprosent.

Anbefalte tiltak

Badet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.25 Våtrom: Vaskerom



Bilde viser del av vaskerom.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Vaskerommet har nådd en høy alder og har skader i gulvets tettesjikt. Overflater bærer preg av ufagmessig utførelse med den risiko dette innebærer. Det er ikke foretatt hulltaking og fuktmåling da det vurderes at vaskerommet bør oppgraderes før videre bruk.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet bør totalrenoveres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.26 Øvrig: Andre rom



Bilde viser sprekk i gulv.

Beskrivelse

Gulvflater med parkett, vegg til veggteppe, gulvbelegg, heltregulv og malt betong. Veggflater med malt panel, panel, malt mur og malte tapetserte flater. Himlingsflater med takplater, mdf panel og panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater er stedvis slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak kan iverksettes ved behov.

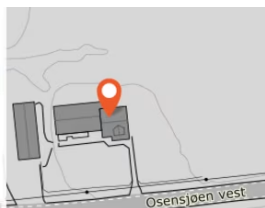
6.27 Øvrig: Radon

Tegnforklaring

Radon - aktsomhet

Aktsomhetsgrad

- Særlig høy
- Høy
- Moderat til lav
- Usikker



Bilde viser utsnitt av radonkart.

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med usikker aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.28 Øvrig: Garasje med boder



Bilde viser knekt betongplate.



Bilde viser sprekke mellom betongplate og grunnmur etter setningsskade.

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og grunnmur i lettklinkerblokker. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er gjort en forenklet vurdering av tilstanden på bygningsdelen. Overordnet forenklet vurdering av tilstanden er at det er relativt høy slitasjegrad. Det registreres sprekker og skader i betongplate på gulv, og ringmur i lettklinkerblokker har synlig skjevheter. Det vurderes at det er setningsskader som er årsaken til skadene. Garasjevegger har synlige skjevheter grunnet setningsskadene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres strakstiltak i form av videre undersøkelser for å kartlegge omfanget, og hvilke tiltak som vil være nødvendig.

Underliggende utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.29 Øvrig: Stikkledninger

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendige vann- og avløpsrør har en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Redusert/usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.30 Øvrig: Kjølerom

Beskrivelse

Kjølerom med vegg og himlingsflater i panel. Gulvflater med gulvbelegg. Elektrisk kjøleaggregat.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Kjølerommet fremsto funksjonelt og uten synlige skader av betydning på befaringsdagen.

6.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant