

Multmyra 1 2460 OSEN

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Fritidsbolig

Byggeår: 2010

BRA: 114 m²

BRA-i: 109 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

16

TG-2

9

TG-3

6

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/21842>

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres sprekker i fliser

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Store deler av flisene er løse/har bom.

Terrassen er flislagt.

Flisene på terrasse går helt inn til isopor på ringmuren.

Terrassen har rekkverk, dette har dårlig innfesting.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Sprekt shingel på over møne.

Isbord over vindskie er råtne

Anbefalte tiltak

Sette på ny shingel der den er sprukket.

Skifte Isbord.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert noen takstige.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrret.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfangere må etableres.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det er ikke fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overgang gulv vegg og i hjørne

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Sprekker i fuge rundt wc.

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

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Gulvet er flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er kun synlig isopor fra panel og ned til terreng.
Dette er ikke en akseptabel løsning, når isoporen er utsatt for skader og suger til seg vann.
Isopor skal ha ubrennbar overflate.

Anbefalte tiltak

Tildekking av synlig isopor må utbedres

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ufullstendige karmplister rundt vinduer. Glippe mellom vindu og omramning

Panel går helt ned til beslag, dette kan medføre fukt oppsug i panel.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørhåndtak på terrassedør er løst.

Anbefalte tiltak

Overnevnte punkter bør utbedres.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for opptrekk av fukt og skader over tid.

Fasaden har utslag av kvæ.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skader må påregnes.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Det registreres sen avrenning i servant på bad.

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

Anbefalte tiltak

Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

Undersøkelse av lufting av avløpsanlegget, dokumentasjon på annen løsning.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Vindu og karmplister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukker er eldre en 10 år

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.8.2024

Rapportdato
28.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Geir Stene**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Hebe Raaholt**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roar Bjølseth**

Telefon: **41610876**

Firma: **Bjølseth Takst**

Epost: **Bjolsethtakst@gmail.com**

Adresse: **Møllervegen 8 , 2409 Elverum**

Om bygningssakkyndig:

20 års erfaring i bygge bransjen, med bygging, rehabilitering og vedlikehold av boliger.
Tømrermester og fagskole ingeniør

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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Multmyra 1, 2460 Osen**

Kommunenr: **3422**

Gårdsnr: **36**

Bruksnr: **404**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2010**

Boligtype: **Fritidsbolig**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGEMÅTE:

Støpt plate på mark.

Bindingsverksvegger kledd med stående panel.

Saltakskonstruksjon med shingel.

To-lagsvinduer fra byggeår.

Ytterdør av tre med glass.

Innvendige overflater.

Tregulv og fliser

Panel på vegger og tak.

Teknisk:

Bereder og fordelerskap til vann er plassert under trapp.

Det er kledd igjen med vegger under hele trappen, disse er enkle å demontere.

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksomt på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/ modernisering kan fremkomme feil og mangler. Bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påregnes et avvik i forhold til dagens standard. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

TOMT:

Selveiertomt på ca 3597 m². Informasjon hentet fra Seeiendom.no

Adkomst via privat vei.

Eiendommen har privat vann og avløp

Parkering på egen tomt

OPPVARMING: Gulvvarme og vedfyring

VENTILASJON:

Ventiler i vegger og åpningsbare vinduer

RADON:

Det er ikke fremvist dokumentasjon på at hytten er satt opp med sikring mot radon.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLERE:

Røykvarsler og branslukker.

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.

ØVRIGE BYGG:

Garasje og vedbod.

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.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	114	109	5	0	54
Garasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	159	154	5	0	54

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	114	109	5	0	54
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	114	109	5	0	54

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	50	0	50
Totalt m²	50	0	50

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	114	109	5	Gang, stue, kjøkken, 2 bad og 4 soverom Badstue	Utvendig bod
Loft	50	0	50		2 stykk soverom, stue og wc
Totalt m²	164	109	55		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	45	0	0	0
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	45	45	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	34	0	34
Totalt m²	34	0	34

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Garasje og bod
Loft	34	0	34		Bod.
Totalt m²	79	0	79		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Støpt plate på mark	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-1

6.2 Grunnmur og fundament



Synlig isopor på ringmur.



Synlig isopor på ringmur.

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Støpt plate på mark	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det er kun synlig isopor fra panel og ned til terreng. Dette er ikke en akseptabel løsning, når isoporen er utsatt for skader og suger til seg vann. Isopor skal ha ubrennbar overflate.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tildekking av synlig isopor må utbedres	



Synlig isopor på ringmur.

6.3 Balkong, terrasse, platting



Sprekker i fliser på terrassen.



Sprekker i fliser på terrassen.

Type	Terrasse
Støpt terrasse på bakkeplan belagt med fliser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Det registreres sprekker i fliser

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Store deler av flisene er løse/har bom.

Terrassen er flislagt.

Flisene på terrasse går helt inn til isopor på ringmuren.

Terrassen har rekkverk, dette har dårlig innfesting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Sprekker i fliser på terrassen.



Sprekker i fliser på terrassen.

6.4 Vinduer og dører



Glippe mellom panel og vindu.



Glippe mellom panel og vindu.

Beskrivelse

Tolags vinduer fra byggeår.
Terrassedør med glass fra byggeår.
Ytterdør i tre med glass fra byggeår.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det er ufullstendige karmen rundt vinduer. Glippe mellom vindu og omramming

Panel går helt ned til beslag, dette kan medføre fukt oppsug i panel.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Dørhåndtak på terrassedør er løst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overnevnte punkter bør utbedres.



Panel ned til beslag under vindu.

6.5 Yttervegger



Utslag av kvae i panel.

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Stående og liggende kledning	
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?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2

Det registreres sprekker i fasadene

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for opptrekk av fukt og skader over tid.

Fasaden har utslag av kvae.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vedlikehold av fasader med vask/skraping og beis/maling.



Sprekker i panel.



Sprekker i panel.



Sprekker i panel.



Utslag av kvae i panel.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Innredet loft.	
Eier opplyser om lagringsplass ute på korer. Disse er ikke tilgjengelige for inspeksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

6.7 Renner og nedløp



Frostspreng i nedløp.

Type

Aluminium

Renner og nedløp av aluminium.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av skader må påregnes.



Sprekk i avløp fra takrenne.

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Saltakskonstruksjon.	
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

6.9 Taktekking



Råtne isbord over vindskie.

Type tekking	Pappshingel
Pappshingel.	
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Sprekt shingel på over møne. Isbord over vindskie er råtne	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Sette på ny shingel der den er sprukket. Skifte Isbord. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



Sprekk i shingel over møne.



Sprekk i shingel over møne.



Mose på takshingel.



Sprekk i shingel over møne.



Mose på takshingel.



Sprekk i shingel over møne.

6.10 Utstyr på tak



Manglende stige for feier.

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?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

Det er ikke etablert noen takstige.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Snøfangere må etableres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Manglende snøfangere.



Manglende snøfangere.

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Betongdekke, Trebjelkelag

Betongdekke i 1. etg
Trebjelkelag på hems

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

Nei

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.12 Ildsted/Skorstein



vedovn plassert i stue 1. etg .

Type pipe	Stål
Stålpipe.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn plassert i stue 1. etg	
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/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

6.13 Kjøkken



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

Kjøkken med profilerte fronter
 Overskap og underskap
 Benkeplate i heltre med nedfelt stålkum og steketopp.
 ettgreps blandebatteri
 Integreert kjø og frys , komfyr og oppvaskmaskin.
 Panel i benkerygg.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk med utlufing på yttervegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei



Kjøkken.

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? 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? Nei

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Eieren skal sørge for at røykvarsler 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.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Ja

Brannslukker er eldre en 10 år

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Ingen

Det er etablert tilluft under dør.
Det er ikke etablert avtrekk fra rommet.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd susterne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.16 Trapp



Trapp opp til hems.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Det mangler håndløper på veggen.

Dette er ikke et krav, når loftet ikke har måleverdige arealer, men det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.



Trapp opp til hems.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige avløp.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.	
Det registreres sen avrenning i servant på bad.	
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pga sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.	
Undersøkelse av lufting av avløpsanlegget, dokumentasjon på annen løsning.	

6.18 Vannledninger



Fordelerskap til vann, plassert i rom under trapp.

Type anlegg	Rør i rør system
Vannledninger er skjult i vegger og gulv, vurderingene begrenser seg til synlige vannledninger.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
<p>Stoppekran er plassert under trapp. Det må demonteres vegg under trapp for tilgang til stoppekran. Anbefaler å etablere enklere tilgang til stoppekranen.</p>	

TG-1

6.19 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap plassert i gang ved yttredør.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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.

6.20 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder er plassert i rom under trapp.

Plassering bereder

Rom under trapp

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

300

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-1

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og åpningsbare vinduer.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

6.22 Våtrom: Bad 1



Manglende tettesjikt ved døråpning.



Sprekk i fuger på vegg.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger
 Panel i taket
 Servantskap med skuffer og heldekkende servant
 Høyskap
 Ettgreps blandebatteri.
 Hjørne boblebad
 Innfellbare dusjdører med vegghengt dusjgarnityr
 Badstue

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? 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-3

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det er ikke fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Overgang gulv vegg og i hjørne

Vindu er plassert i våtsone ved badekar.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk



Sprekk i fuge overgang gulv vegg



Sprekk i hjørne på vegg.

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluket under du badekar er ikke tilgjengelig for inspeksjon.	
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?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-3

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Sprekker i fuge rundt wc.

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

Fallforhold er ikke kontrollert under badekar pga manglende adkomst for måling.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk 50 000 - 150 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servantskap med skuffer og heldekkende servant Høyskap Ettgreps blandebatteri. Hjørne boblebad Innfellbare dusjdører med vegghengt dusjgarnityr	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Avtrekk gjennom yttervegg	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Ingen membran under klemring.



Ingen membran under klemring.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Ingen synlig membran rundt rørgjennomføring.



Sprekker i fug rundt wc.



Hulltaking i tilstøtende rom.



Vindu i våtsone.



Innredning.

6.23 Våtrom: Bad 2



Ingen synlig tettesjikt ved dør.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegg. Panel i taket
 Servantskap med skuffer
 Speil over innredning
 Innefellbare dusjdører med Vegghengt dusjgarnityr
 Ettgreps blandebatteri.
 Opplegg for vaskemaskin.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

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

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

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

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



Sprekk i fuger.



Ingen synlig membran rundt rørgjennomføring.

Oppsummering av overflater

TG-3

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Gulvet er flatt

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

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

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

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? 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

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Sanitærutstyr



Sprekk i fuger.



Sprekk i fuger.

Beskrivelse

Servantskap med skuffer
Speil over innredning
Innfellbare dusjdører med Vegghengt dusjgarnityr
Ettgreps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei



Uegnede materialer i våtsonen.

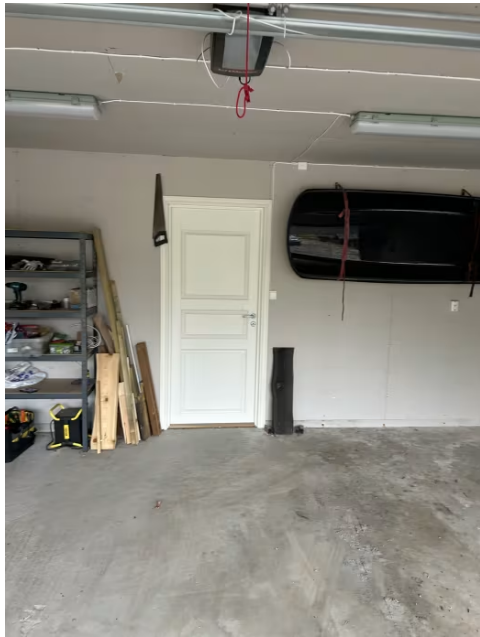


Innredning.



Hulltaking i tilstøtende rom.

6.24 Øvrig: Garasje



Garasje.

Beskrivelse

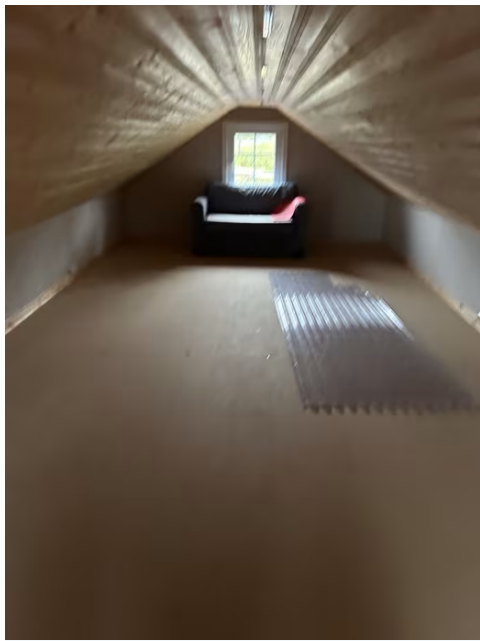
Støpt plate på mark.
Bindingsverk med stående og liggende panel
Saltak tekket med shingel
Garasje
Bod
Loft



Bod i bakkant.



Bod i bakkant.



Loft.



Garasje.

6.25 Øvrig: Vedbod



Frittstående vedbod

Beskrivelse

Frittstående vedbod på 3,5 kvadratmeter.
Stående panel.
Pulttak tekket med shingel.
Tregulv.

6.26 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant