

Amalie Skrams veg 55 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1987

BRA: 101 m²

BRA-i: 96 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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/19254>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportensammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale 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 er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer 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.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering

Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Baderomsplater montert ned til gulv. Bevegelse i fliser. Ukjent om det er brukt membran.

Baderomsplater er løse. Det registreres utettheter.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Enkelte terrassebord med behov for overflatebehandling.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Noe svertesopp ble registrert på finerplater ved raft. Det registreres synlige spiker igjennom undertak.

Felt mellom sperrer uten etablert brannsikring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Noe varierende utførelse ved isolering av ventilasjonsanlegg.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Adkomst for inspeksjon av hele loftet/takkonstruksjon må etableres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det registreres svikt i plate/ nedbøy ved gulv utenfor bad i 2.etasje.

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Maling må fjernes rundt sotluke slik at den kan inspiseres. Tapet på pipe bør undersøkes.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Toalettrom: 2.etasje

Oppsummering

Gulv med fliser og baderomsplater på vegg. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygde sisterner.

Toalettrommet fremstår noe ufagmessig utført. Baderomsplater montert helt ned mot gulv.

Det registreres at plate ved vask ikke er tilstrekkelig festet.

Det registreres koblingsboks i tak for bruk utendørs.

Anbefalte tiltak

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Dokumentasjon på innebygget sisterner må fremlegges. Eventuelt se på muligheten for å etablere lekkasjesikring.

Trapp

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Det registreres stedvis knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Anbefaler å se på justeringsmulighetene for å unngå knirk.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres tape rundt avløpsrør på bad. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Dokumentasjon på arbeid som er utført må fremlegges.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Vannledninger

Oppsummering

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

Det ble ikke registrert noen åpne fordelere eller fordelerskap for vanninnstallasjoner. Eier hadde ingen informasjon om fordelerskap eller fordelerstokker.

Vannrør er skjulte og det er ikke mulig å kontrollere isolasjon eller forlegningsmåte.

Vannrør på bad fremstår noe ufagmessig utført.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige installasjoner.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Dokumentasjon på arbeid som er utført må fremlegges.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Oppsummering

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Ventilasjon

Oppsummering

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst. Det er isolert rundt vifte på loft.

Hastighetsregulator antatt defekt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Hastighetsregulator må skiftes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det registreres sprekker i skjøter ved gulv flere steder.

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

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

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.6.2024

Rapportdato
12.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Khaldat Saidahmadovna Munajeva**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er purret på egenerklæring, men ikke mottatt.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vegard Syversrud**

Telefon: **41544653**

Firma: **Syversrud Takst AS**

Epost: **Vegard@syversrudtakst.no**

Adresse: **Forstmester mejdells veg 32A,
2407 Elverum**



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. 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.

Kjøper bør gjennomgå borettslagets vedtekter og husholdsregler, da dette ikke er beskrevet i rapporten.

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: **Amalie Skrams veg 55, 2407 Elverum**

Kommunenr: **3420**

Gårdsnr: **28**

Bruksnr: **757**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **1**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1987**

Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er antatt oppført med støpte betongsåler til fast byggegrunn. Støpte ringmurselementer og støpt plate på mark. Trebjelkelag i etasjeskiller, antatt isolert med mineralull. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende trepanel. Saltak takkonstruksjon i tre, teking med pappshingel. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Vinduer i tre med 3-lags isolerglass. Malt ytterdør med glassfelt, sidefelt glass. Terrasse- og balkongdør i tre med 3-lags isolerglass. Ildsted tilknyttet ett løps elementpipe.

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

TOMT

Felles eiet tomt. Opparbeidet med gressplen og variert beplantning. Asfalterte veger ved bygget. Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via

private stikkledninger. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

PARKERING

Parkering i garasje og på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg, laminat og betonggulv i utvendig bod.

Vegg: Overflater bestående av malt panel, malt strietapet og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater og malt trepanel.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Panelovner og peisovn etablert i stue 1. etasje.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Avtrekk fra toalettrom og bad fra ventilator plassert på loft. Hastighetregulator plassert ved toalettrom. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Håndslukker og røykmelder etablert.

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

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

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Opplyst renovert toalettrom.	Nei
2022	Eier opplyser om oppussing av bad. Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	Nei
2022	Eier informerer om malt innvendige overflater.	Nei
2019	Nye garasjeporter i de eldste garasjene. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2018/2019	Rehabilitering av fasader. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2016	Nye garasjer. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2012	Ny taktekking. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2009	Nye varmtvannstanker i alle leiligheter. Regi av Skogholtet Borettslag.	Nei
2009	To nye garasjer og bod er bygd. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2009	Asfaltert og beplantet inngangspartiet. Satt opp skillevegger mellom alle leilighetene. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2008	Skiftet avtrekksvifter på alle kjøkken. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2008	Renovering av garasjebygg. Malt og nye tak er lagt. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei

2006/2007	Vedlikehold, planting uteareal. Pusset opp lekeplass. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2006/2007	Husene er vasket og nymalt. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2002	Utvendig maling av alle hus. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
2001	Bygd to nye garasjer. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
1996	Utv maling av hus og garasjer. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei
1995	Oppussing av alle bad inkludert ventilasjon. Regi av Skogholtet Borettslag	Nei

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 byggt teknisk 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)
Selveierleilighet	101	96	5	0	35
Garasjeplass i felles garasjeanlegg	14	0	14	0	0
Totalt m²	115	96	19	0	35

Bygning: Selveierleilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	45	45	0	0	8
1. etasje	56	51	5	0	27
Totalt m²	101	96	5	0	35

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	45	42	3	Gang, 3 soverom, toalettrom og bad.	2 boder
1. etasje	56	51	5	Entre, trappegang, kjøkken og stue.	Utvendig bod
Totalt m²	101	93	8		

Bygning: Garasjeplass i felles garasjeanlegg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Garasjeplass i felles garasjeanlegg
Totalt m²	14	0	14		

Kommentar til arealberegning

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	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?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen avvik eller skader ble registrert.	
Varierende fallforhold ved deler av synlige grunnmurer. Terrengtet skal ha fall minst 2 cm pr. meter og minst 3,0 meter ut i fra grunnmur.	
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Når golvkonstruksjonen i sin helhet ligger over terrengnivå og er plassert på en sprengsteinsfylling eller andre drenerende masser, er det som regel ikke nødvendig å bruke drensledning.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Gulv på grunn
Antatt fundamentert på støpte såler til fast byggegrunn.	
Ringmurssockler av betong. Ukjent vedrørende fuksikring og isolering.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opprinnelig byggegrunn antatt med jordmasser med høy sandsortering.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.3 Balkong, terrasse, platting



Viser terrasse med adkomst fra stue og terreng.



Viser delvis overbygget inngangsparti.

Type Balkong, Terrasse, Platting

Terrasse opphengt på husveggen og fundamentert på lettklinkerblokker/ heller. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Levegger i trekonstruksjoner mot naboer.

Delvis overbygget platting ved inngangsparti. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Ukjent vedrørende fundamentering.

Delvis overbygget balkong med adkomst fra soverom. Balkong opphengt på husveggen. Konstruksjon bygd opp med trekonstruksjoner. Rekkverk og levegger i trekonstruksjoner.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Eier opplyser om etablering av nye terrasser og balkonger i regi borettslaget.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Enkelte terrassebord med behov for overflatebehandling.



Viser delvis overbygget balkong med adkomst fra soverom.

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer i tre med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2018.

Terrassedør med 3-lags isolerglass, produksjonsår 2018.

Innerdør i gang med glassfelt.

Ytterdør med sidefelt i glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør, terrassedør og vinduer er skiftet i regi borettslag.

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?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

6.5 Yttervegger



Viser lufting og etablert musebånd.



Kledningen skiller ut kvæ ved terrasse. Vedlikehold må påregnes.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Arbeid utført i regi av borettslaget.	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
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-1

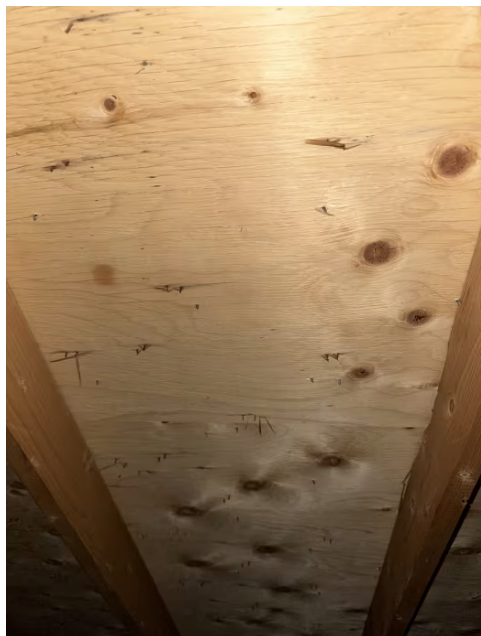
Ingen avvik eller skader ble registrert.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Viser loft og gipsplater i leilighetskille. Felt mellom sperrer uten etablert brannsikring.



Synlige spiker igjennom undertak.

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige. Undertak med kryssfiner.

Lufting igjennom ventiler i gavlvegg og ved raft. Åpne raftekasser med fluenetting.

Loft isolert med mineralull. Etablert loftgulv med trebord.

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?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Noe svertesopp ble registrert på finerplater ved raft. Det registreres synlige spiker igjennom undertak.

Felt mellom sperrer uten etablert brannsikring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Noe varierende utførelse ved isolering av ventilasjonsanlegg.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Adkomst for inspeksjon av hele loftet/takkonstruksjon må etableres.

6.7 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn). Ukjent vedrørende fuktsikring og isolering.

Etasjeskille mellom 1.etasje og 2.etasje er et trebjelkelag.

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

Ja

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det registreres svikt i plate/ nedbøy ved gulv utenfor bad i 2.etasje.

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført, ved legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.8 Ildsted/Skorstein



Viser vedovn plassert i stue.

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluke.

Maling må fjernes rundt sotluke slik at den kan inspiseres. Tapet på pipe bør undersøkes.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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



Viser sotluke plassert i stue. Sotluke lot seg ikke inspisere pga at den er malt.

6.9 Kjøkken



Viser vanninntak, hovedstoppekran og avløpsinstallasjoner under kum.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Lys under overskap ved kum. Laminerte benkeplater. Benkebeslag med to kummer og 1-greps blandebatteri. Avstengning for oppvaskmaskin etablert under kum. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Opplegg for oppvaskmaskin og stekovn. Plass for kjøleskap. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

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

Det registreres buling ved gulv på kjøkken. Antatt tidligere utsatt for fuktsøl.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

6.10 Lovlighet



Viser brannslukningsapparat

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Felt mellom sperrer uten etablert brannsikring. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert.

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

Boligen er ikke fullstendig kontrollert i forhold til dagslyskrav (min 10 % av gulvarealet) og volumkrav (min 15 m³) for oppholdsrom (stue, kjøkken, soverom og kontor).

Takhøyden måles til ca 2,41 på soverom i 2.etasje.

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

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei



Viser brannvarsling.

6.11 Toalettrom: 2.etasje



Viser toalettrom i 2.etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Mekanisk avtrekk

Rommet har etablert mekanisk avtrekk, men mangler tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Ja

Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? Ja

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Gulv med fliser og baderomsplater på vegg. Oppvarming med panelovn. Vegghengt servant. Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterner.

Toalettrommet fremstår noe ufagmessig utført. Baderomsplater montert helt ned mot gulv.

Det registreres at plate ved vask ikke er tilstrekkelig festet.

Det registreres koblingsboks i tak for bruk utendørs.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Dokumentasjon på innebygget sisterner må fremlegges. Eventuelt se på muligheten for å etablere lekkasjesikring.

6.12 Trapp



Viser trapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Trinn med trappeteppe.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Ja

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Det registreres stedvis knirk i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Anbefaler å se på justeringsmulighetene for å unngå knirk.

6.13 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Tilkoblet kommunalt avløpsnett. Synlige avløpsrør av PVC.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det registreres tape rund avløpsrør på bad. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning

Dokumentasjon på arbeid som er utført må fremlegges.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.14 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Antatt gjort arbeid på vannledninger i forbindelse med oppgradering av toalettrom og bad. Ingen dokumentasjon fremlagt.

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

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

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

Det ble ikke registrert noen åpne fordelere eller fordelerskap for vanninnstallasjoner. Eier hadde ingen informasjon om fordelerskap eller fordelerstokker.

Vannrør er skjulte og det er ikke mulig å kontrollere isolasjon eller forlegningsmåte.

Vannrør på bad fremstår noe ufagmessig utført.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert ved synlige installasjoner.

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Hovedstoppekran anbefales merket for god oversikt.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Dokumentasjon på arbeid som er utført må fremlegges.

6.15 Elektrisk



Viser kursfortegnelse.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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



Viser innfelt sikringsskap plassert i gang. Inntak med jordkabel. Inntak på 3 x 35A.



Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer.

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Ingen opplysninger fra hjemmelshaver om problemer med det elektriske anlegget.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eiltsyn) 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 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.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.16 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er innebygd uten mulighet for inspeksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.



Viser vifte plassert på loft. Noe varierende kvalitet på isolering rundt ventilasjonsrør og vifte.



Viser hastighetsregulator antatt for toalettrom og bad. Reguleringen fremstår defekt.

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Avtrekk fra toalettrom og bad fra vifte plassert på loft. Hastighetregulator plassert ved toalettrom. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte. Ukjent alder på vifte.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Ingen opplysninger om service.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ventilasjonsaggregatet har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst. Det er isolert rundt vifte på loft.

Hastighetsregulator antatt defekt. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service på ventilasjonsanlegget anbefales. Hastighetsregulator må skiftes.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

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**

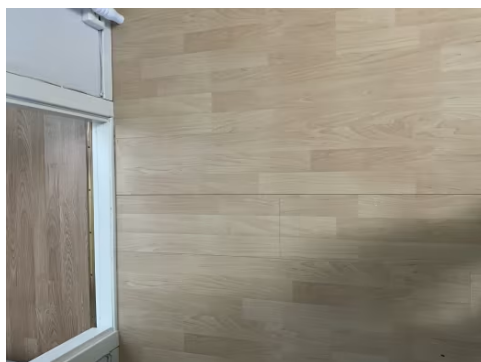
Våtrommet står foran full oppgradering for å tåle en normal bruk etter dagens krav. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Baderomsplater montert ned til gulv. Bevegelse i fliser. Ukjent om det er brukt membran.

Baderomsplater er løse. Det registreres utettheter.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.19 Øvrig: Innvendige overflater**

Det registreres sprekker i skjøter ved gulv.

Beskrivelse**EKSEMPLER PÅ OVERFLATER**

Gulv: Overflater bestående av vinylbelegg, laminat og betonggulv i utvendig bod.

Vegg: Overflater bestående av malt panel, malt strietapet og malte plater.

Tak: Overflater bestående av malte plater og malt trepanel.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Det registreres sprekker i skjøter ved gulv flere steder.

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

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

6.20 Øvrig: Utvendig bod**Beskrivelse**

Utvendig bod oppført med støpt gulv. Vegger oppført i bindingsverk. Enkelte vegger kledd med papplater og pressening. Deler av innvendige vegger med osb plater. Himling med trepanel. Malt ytterdør. Lys og strøm etablert. Pga mye løsøre og gjenstander er det ikke mulig å kontrollere alle overflater i boden.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Ingen avvik eller skader ble registrert ved synlige overflater.

6.21 Øvrig: Garasje plass nr 18 i felles garasjeanlegg.



Viser garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Beskrivelse

Garasje oppført med asfaltert gulv, sokkel med leca og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Enkelte vegger med osb. Taket har pulttakkonstruksjon i tre teknet med metallplater. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Innlagt strøm. Garasjen er uisolert.

6.22 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

6.23 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Renner og nedløp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Takkonstruksjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Taktekking

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant