

Åsmund Sveens veg 5 2407 ELVERUM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Byggeår: 1999

BRA: 119 m²

BRA-i: 116 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

8

TG-2

18

TG-3

2

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, tilleggbygninger (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/34879>

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

Våtrom: Bad 1.etasje

Oppsummering

Bad med flislagt gulv og vegger. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv. Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Det er registrert svelleskader på baderomsinnredning. Sluk er ikke mulig å kontrollere. Det registreres boom under fliser. Varierende fallforhold.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Anbefalte tiltak

Badet har kort gjenværende brukstid og må totalrenoveres.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det påvist manglende silikon under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det registreres hull tettesjikt/ gulvbelegg ved sluk. (TG3)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lokal utbedring ved baderomsplater må påregnes.

Hull i belegg rundt sluk må sveises/tettes, fare for lekkasje.

Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk er løst og har slitasje.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres slitasje/sår/hakk i dørkarm til ytterdør.

Terrassedør med behov for smøring/justering. Dørblad til bad 2.etasje med vridning.

Enkelte vridere med noe slark.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende lufting av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen

Det registreres sprekker i murpuss, løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling må påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Avflassing på gradrenner registreres.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

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

Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utbedring av nedløp med skade må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

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

Det registreres enkelte knekte takstein ved overbygg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak

Det anbefales jevnlig fjerning av mose fra takflaten for å redusere fuktbelastning og forlenge tekkingens levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

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

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

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

Anbefalte tiltak

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.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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.

Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Sigdal innredning fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Integrert oppvaskmaskin. Opplegg for komfyr. Plass for kjøleskap. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres slitasje på fronter og svelling på sokkel.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

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 innvendige avløpsledninger.

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

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist i 1.etasje.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger fra byggeår.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak

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

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår

Det registreres sprekk i dimmer på kjøkkenet.

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 eilitsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid ved byggeår bør fremskaffes.

Deksel/ dimmer på kjøkken anbefales skiftet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Ventilasjon

Oppsummering

Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på sentralavtrekk.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

Det er påregnelig med utbedring/utskifting av sentralavtrekk pga høy alder.

Våtrom: Bad 2.etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Varierende fallforhold utenfor dusjsonen.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres svelleskader på baderomsinnredningen.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

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

Det registreres en god del slitasje på tregulv.

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

Anbefalte tiltak

Overflater må utbedres eller skiftes.

Øvrig: Radon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Bygningsdeler med TG-IU

Drenering

Oppsummering

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.

Lovlighet

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.8.2025

Rapportdato
26.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: Frank Engering

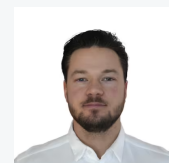
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Åsmund Sveens veg 5, 2407 Elverum

Kommunenr: 3420 Gårdsnr: 28 Bruksnr: 1007 Festenr:

Seksjonsnr: 1 Andelsnr:

Byggeår: 1999

Boligtype: Vertikaldelt tomannsbolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark. Boligyttervegger av murte lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel. Adkomst til loft via luke på hver side i knevegg. Gulv med trebord. Undertak med duk. Lufting ved raft. Synlige gipsplater i leilighetskille mot nabo. Takflatene er tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall. Elementpipe med ett løp. Helbeslått pipetopp. Takstige. Feieplattform.

Kvalitet og tykkelse på isolasjon kan bare avdekkes ved bygningsmessige inngrep, noe som ikke ble utført på befaringsdagen.

TOMT

Felleseie tomt på ca 1 017 m². Tomtestørrelsen må verifiseres. Svakt hellende tomt mot sørvest. Hageanlegg opparbeidet med plen og variert beplantning. Asfaltert parkering ved garasje. Belagt med belegningsstein ved inngangsparti. Stiparti belagt med belegningsstein. Delvis innhegnet med gjerde. Offentlig, vann og avløpsledninger.

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad og vindfang. Panelovner.

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.

Betraktningene 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, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år. - Vinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.
- Drenering en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Murte vegger en forventet tid for reparasjon: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.
- Trekledning en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 40/50/60 år.
- Asfalt takbelegg/folie en forventet tid for fjerne begroing på: Kort/middels/lang - 5/10/15 år.
- Asfalt takbelegg en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.
- Vindskier, isbord, vannbord, utstikk i raft- og gavl m.m. en forventet tid for 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
- Tappearmaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år.
- Varmtvannbereeder: 15-30 år.

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med 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 arealstandarden (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)
Del av tomannsbolig	119	116	3	0	34
Del av garasje	32	0	32	0	0
Frittstående bod	6	0	6	0	0
Totalt m²	157	116	41	0	34

Bygning: Del av tomannsbolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	80	3	0	34
2. etasje	36	36	0	0	0
Totalt m²	119	116	3	0	34

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	46	36	10
Totalt m²	46	36	10

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	80	3	Vindfang, bad/vaskerom, stue/kjøkken/spisestue og 2 soverom.	Utvendig bod
2. etasje	36	36	0	Gang/trapperom, bad, tv stue/soverom og soverom.	
Totalt m²	119	116	3		

Bygning: Del av garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasjerom
Totalt m²	32	0	32		

Bygning: Frittstående bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	6	0	6	0	0
Totalt m²	6	0	6	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	6	0	6		Bod
Totalt m²	6	0	6		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning fra kommunen.

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.

Deler av arealet i 2.etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av drenering

TG-IU

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

Plate på mark

Boligen er oppført med prefabrikkerte ringmurselementer og støpt plate på mark.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Grunnforholdene er ikke dokumentert.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Balkong, terrasse, platting



Type

Terrasse

Terrasse med adkomst fra stue og terreng. Fundamentert på lettklinkerblokker direkte på terreng. Impregnerte golvkonstruksjoner. Utført med impregnert golv, beiset- malt rekkverk og levegg av murte lettklinkerblokker.

Støpt plate ved inngang. Belagt med fliser.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om etablering av overbygg.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Ja

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

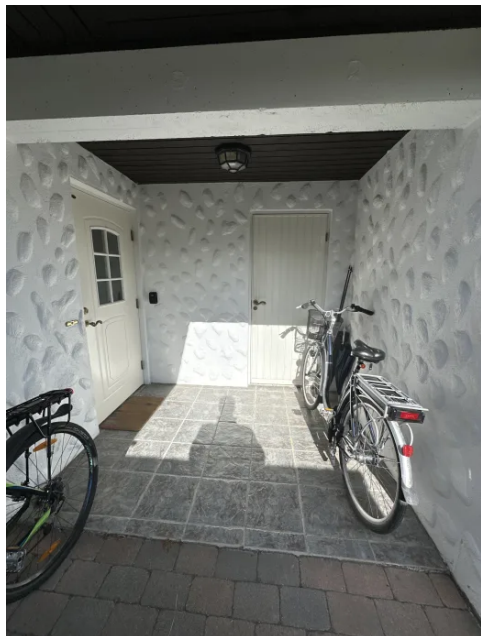
Nei

Er det krav til rekkverk?

Nei

Er balkong / terrassen tekket?

Nei



Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Fundamenter er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Det registreres mindre skjevheter i konstruksjonen. Rekkverk er løst og har slitasje.

Det registreres værslitt/oppsprukket trevirke.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

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

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse

Diplomat ytterdør med glassfelt. Terrassedør med 2 lags isolerglass.

Vinduer fra byggeår med 2 lags isolerglass. Takvindu med 2 lags isolerglass.

Innerdører i tre.

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?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det opplyses på generelt grunnlag at punkterte isolerglass kan være vanskelig å oppdage på grunn av varierende temperaturer og lysforhold.

Det registreres slitasje/sår/hakk i dørkarm til ytterdør.

Terrassedør med behov for smøring/justering. Dørblad til bad 2.etasje med vridning.

Enkelte vridere med noe slark.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.



Type fasade Leca, Liggende kledning

Boligyttervegger av murte lettklinkerblokker.

Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk og utvendig kledd med liggende trepanel.

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? Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er stedvis værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er manglende lufting av kledning. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen

Det registreres sprekker i murpuss, løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Adkomst til loft via luke på hver side i knevegg. Gulv med trebord. Undertak med duk.

Lufting ved raft. Synlige gipsplater i leilighetskille mot nabo.

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

Duk må festes tilstrekkelig, antatt løsnet etter arbeid utført i vegg.

6.7 Renner og nedløp



Type	Metall
Takrenner, nedløp og beslag av metall.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Avflassing på gradrenner registreres. Det ble registrert buling/skade i nedløpsrør som er et symptom på frostspreng. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag. Jevnlig rengjøring av sluk, takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning Nedløpsrør er ført til lukket avløp i grunnen. Avløpssystem i grunnen er ikke kontrollert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Utbedring av nedløp med skade må påregnes.	

6.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Lufting ved raft. Overbygget takkonstruksjon over inngangsparti.	
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 Takteking



Type teking	Betongstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-2

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

Det registreres enkelte knekte takstein ved overbygg.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig fjerning av mose fra takflaten for å redusere fuktbelastning og forlenge tekkingens levetid.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales.

6.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag

Plate på mark (støpt betong mot grunn).

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

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

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

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
-----------	---------

Elementpipe med ett løp. Helbeslått pipetopp. Takstige. Feieplattform.	
--	--

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Peis
--------------	------

Gnistsikring utført med stålplate foran ildsted.	
--	--

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
--	----

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-2

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.

Det mangler ubrennbar plate på gulv under sotluke.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å montere ildfast plate under sotluke.

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.



6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

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

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Sigdal innredning fra byggeåret. Kjøkkeninnredning med speil fronter. Laminerte benkeplater. Over og underskap. Fliser i benkerygg. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og med avstengning for oppvaskmaskin. Integrert oppvaskmaskin. Opplegg for komfyr. Plass for kjøleskap. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres slitasje på fronter og svelling på sokkel.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.



6.14 Lovlighet



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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Byggemeldte tegninger er ikke fremvist. Lovlighet kan derfor ikke kontrolleres. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Ferdigattest er ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

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

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

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

Brannslukningsapparat eldre enn 10år.



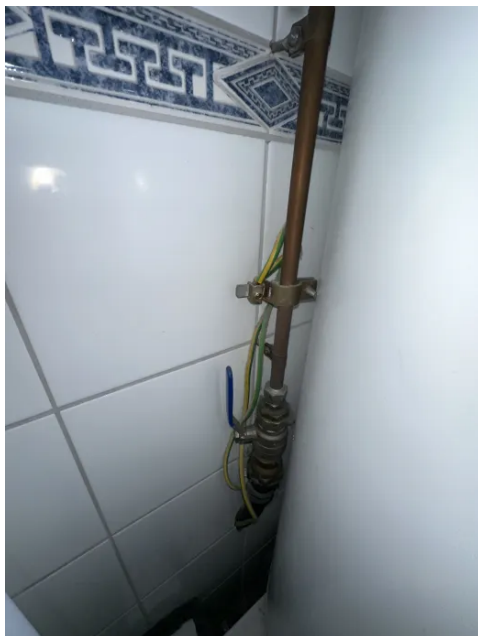
6.15 Trapp



Beskrivelse	
Åpen tretrapp til 2.etasje. Malte trinn, håndløper og malt rekkverk.	
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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. 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 innvendige avløpsledninger. Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning. Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	



Type anlegg

Kobber, Rør i rør system

Vanninntak og hovedstoppekran plassert i skap på badet i 1.etasje.

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert på bad 1.etasje og frem til sanitærinstallasjoner på badet og kjøkken.

Vannrør med rør i rør system fra fordelerskap plassert i raftekott og frem til sanitærinstallasjoner på badet 2.etasje.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Rør i rør og fordelerskap i 2.etasje utført etter byggeår. Ingen dokumentasjon fremlagt.

Er det etablert fordelerskap?

Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?

Ja

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

Ja

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

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

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**TG-2**

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist i 1.etasje.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på vannledninger fra byggeår.

Ingen lekkasjer eller skader ble registrert, generelt anbefales regelmessig testing av hovedstoppekran for å kontrollere at den stenger ved en eventuell lekkasje.

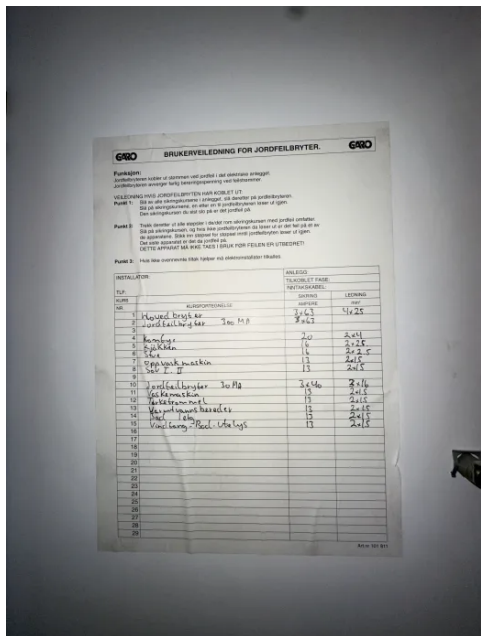
Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Hovedstoppekran og rørkurser i fordelerskap anbefales merket for god oversikt.

6.18 Elektrisk



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

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Sikringsskap plassert i garderobe i gang. Inntak med jordkabel. Elementautomater og montert jordfeilbrytere og måler.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Eier opplyser om stikkontakt til varmepumpe. Utført av Elverum Elektro AS.

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?

Ja

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, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår

Det registreres sprekk i dimmer på kjøkkenet.

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 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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid ved byggeår bør fremskaffes.

Deksel/ dimmer på kjøkken anbefales skiftet.

6.19 Varmesentral



Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe. Inndel montert i stue. Opplyst montert i 2020.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget?

Opplyst om service i 2024.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

Funksjon og tilstand må vurderes av fagmann.

6.20 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Bad

Fundament

Skap på bad

Årstall

1999

Størrelse

200 L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder? Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder? Nei

Er bereder over 20 år? Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

6.21 Ventilasjon



Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Frisk tilluft blir tilført gjennom vindusventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører.

Ventiler i himling/vegg på bad er tilknyttet sentralavtrekk. Styring via tidsur utenfor bad 1.etasje. Vifte plassert på tak.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Ingen opplysninger om rengjøring av kanaler eller service på sentralavtrekk.

Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er påregnelig med utbedring/utskifting av sentralavtrekk pga høy alder.

6.22 Våtrom: Bad 1.etasje



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

Bad med flislagt gulv og vegger. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv. Ventil i himling tilknyttet sentralavtrekk.

Overflater har passert forventet levetid, det er behov for totalrenovering av våtrommet. Det er registrert svelleskader på baderomsinnredning. Sluk er ikke mulig å kontrollere. Det registreres boom under fliser. Varierende fallforhold.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Anbefalte tiltak

Badet har kort gjenværende brukstid og må totalrenoveres.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone og sluk dokumenteres.





Det registreres hull tettesjikt/ gulvbelegg ved sluk. (TG3)



Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Himling med trepanel. Varmekabler i gulv.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ukjent alder på badet.

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

Ikke kontrollert

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

Ja

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Varierende fallforhold utenfor dusjsonen.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Nei



Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-3

Det registreres feil utførelse av membran/slukmansjett ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under hele klemringen.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det påvist manglende silikon under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Det registreres hull tettesjikt/ gulvbelegg ved sluk. (TG3)

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Lokal utbedring ved baderomsplater må påregnes.

Hull i belegg rundt sluk må sveises/tettes, fare for lekkasje.

Tilgang til sluk for ytterligere inspeksjon og rengjøring anbefales.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk

10 000 - 50 000

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert baderomsinnredning, heldekkende servantplate og 1-greps blandebatteri. Gulvstående toalett. Dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres svelleskader på baderomsinnredningen.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Ventilasjon via himlingsventil tilknyttet sentralavtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Veggkonstruksjonen er åpen i raftekott. Ingen tegn til fuktproblematikk ved baderommet eller tilstøtende bygningsmasse som kan settes i sammenheng med rommets funksjoner.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.24 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av lakkert tregulv, vinylbelegg og laminat.

Vegg: Overflater bestående av malt panel, malt tapet og brystningspanel.

Tak: Overflater bestående av malt panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Det registreres en god del slitasje på tregulv.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflater må utbedres eller skiftes.





6.25 Øvrig: Garasjeplass



Beskrivelse

Støpt plate på mark. Sperretakkonstruksjon. Undertak med trefiberplater. Montert leddport. Lys og strøm. Utvendig: Yttervegger av murte lettklinkerblokker. Malt murpuss. Yttervegg kledd med liggende panel i gavivegg. Saltakkonstruksjon. Takflatene er tekket med takpanner. Lakkerte ståltakrenner og nedløp. Malt panelt ytterdør. Isbordsbeslag. Observert synlig grunnmursplast over terreng. Riss og avskalinger i gulv.

Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.



6.26 Øvrig: Utvendig boder



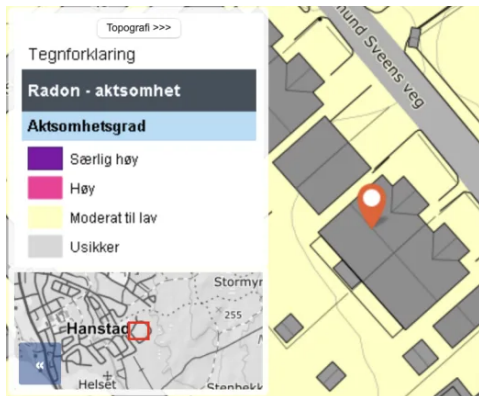
Beskrivelse

Bod med utvendig adkomst ved inngangsparti. Støpt gulv. Vegger med pusset lettklinkerblokker. Ytterdør i tre. Himling med gipsplater. Innlagt lys og strøm. Naturlig ventilasjon. Sentralstøvsuger, har ikke vært i bruk. Opplyst at slange mangler.

Frittstående utebod. Fundamentert på impregnert treverk. Yttervegg kledd med liggende panel. Saltakkkonstruksjon. Takflatene er tekket med pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkeplan. Vindu med ett lags glass. Malt panelt ytterdør.

Bygningene er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

6.27 Øvrig: Radon



Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør gjennomføres radonmålinger. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant