

Syrgjerdinga 11

2480 KOPPANG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

BRA: 46 m²

BRA-i: 46 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

13

TG-3

10

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, 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/24283>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke etablert grunnmursplast. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er synlige fuktskader på overflater i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte avvik vurderes det at dreneringen i sin helhet bør oppgraderes for å hindre videre skader på bygningen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Basert på tilstanden til jordkjeller vurderes det at krypkjelleren med høy sannsynlighet vil være utsatt for fuktskader.

Anbefalte tiltak

Strakstiltak i form av etablering av tilkomst til krypkjelleren for kontroll bør påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Det er synlige fuktskader på overflater og bjelkelag i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer. Det ble observert isolasjon (mineralull) ut mot grunnmur som er musespist og ødelagt. Det ble i tillegg med høy sannsynlighet registrert ekte hussopp i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjøres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av hussopp. Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Yttervegger

Oppsummering

Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid. Det registreres fukt/råteskader i bunnstokk.

Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til bakken og det er heller ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Påviste skader bør utbedres. For å avdekke tilstand bør ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.

Utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er foretatt kryssmåling med laser i 2 rom (stue og kjøkken) og det ble registrert skjevheter.

Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 27 mm.

Det registreres skjevhet på kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm.

Skjevheten kan settes i sammenheng med pågående råteskade i bjelkelag mot jordkjeller.

Anbefalte tiltak

For å avdekke eksakt årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Underliggende utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen og det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn og feierluke. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført og vil kunne medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det opplyses om at vedovn er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Det utelukkes ikke at det ved en kontroll av brann- og feiervesen vil kunne avdekkes avvik som ikke er nevnt i denne tilstandsrapporten.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Toalettrom

Oppsummering

Veggflater bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det registreres muggsopp bak vannrør mot isoporplate. Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet i sin helhet bærer preg av høy alder, ufagmessig utførelse og skader.

Anbefalte tiltak

Rommet anbefales oppgradert innen rimelig tid for å hindre videre skader.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

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

Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og høy alder. Det registreres berøringsfare av spenningsførende deler og dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringssskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

I følge selger kan det forekommer at sikringer løses ut.

Anbefalte tiltak

På bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Andre rom

Oppsummering

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser, flere fliser i gang er i tillegg ødelagt. Det er etablert hyttedusj i gang, rommet har ikke har sluk og dette medfører stor risiko for fuktskader på rommet.

Det ble registrert kondensskade på yttervegg bak fryser i stue. Det er ukjent hvor stort omfanget er, men det ble registrert muggsopp og fuktskadet treverk. Ventilasjonen i boligen vurderes å ikke være tilstrekkelig.

Det opplyses av selger at gang og toalettrom har uisolerte vegger. Dette medfører stor risiko for fukt og kondens inne i veggkonstruksjonen.

Det er montert isopor på enkelte vegger, noe som medfører forhøyet fare for brann.

Anbefalte tiltak

Basert på alle ovennevnte punkter bør det påregnes oppgradering av innvendige flater og konstruksjoner.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Øvrig: Mindre uthus

Oppsummering

Det er foretatt en forenklet vurdering av bygget. Uthus ansees i så dårlig forfatning at riving av bygget er eneste løsning. Det er omfattende råteskader i vegg og tak.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i forfatningen til bygningen anbefales det å rive eksisterende uthus og føre opp nytt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmuren har skader/sprekker og mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser og tiltak anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensering på innsiden av vinduet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Utførelsen av utvendige løsninger bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er ikke beslag under vinduer og det ble registrert åpninger mot omrammingsbord som kan medføre forhøyet fuktpåkjennning inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre utførelsen av omramminger på utsiden for å hindre fuktskade i konstruksjonen. Justeringer/smøring av enkelte vinduer anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at grunnet manglende gangbart gulv er kaldtloftet kun inspisert fra luke, med den begrensning dette gir.

Følgende ble registrert fra luke:

Det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier av gnagere anbefales. Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Utførelsen av renner og nedløp bærer preg av noe ufagmessig utførelse.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Taktekking

Oppsummering

Takplater fremstår ufagmessig montert, og det registreres bulker i taket. Taktekking er fra ukjent årstall, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser og komfyr med platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres fukt/skader rundt vask og kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

Gulv og veggflater er slitt/aldringspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Himlingsflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert innen rimelig tid.

Oppsummering av avtrekk

Ventilatoren er ikke ført ut til det fri. Forholdet medfører at fukt og matos blir ført tilbake i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres ventilasjon som er ført ut av bygget for å hindre økt fuktpåkjenning i rommet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg har høy alder, og er vurdert til å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør har betydelig høy alder, det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Eldre stoppekran. Det ble i tillegg registrert rust på stoppekranen. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsbereder anbefales montert i kar med vannstoppeventil.

Øvrig: Uthus med garasje

Oppsummering

Det er gjort en forenklet vurdering av bygningen. Bygget bærer preg av høy alder og slitasje, og det ble registrert råteskader på fasader.

Det var ingen tilkomst til krypkjelleren.

Anbefalte tiltak

Uthuset har behov for oppgraderinger og utbedringer. Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å kartlegge tilstanden.

Øvrig: Stikkledninger og tanker

Oppsummering

Utvendig septikktank, vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak

Radonmåling anbefales utført.

Lovlighet

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

Det mangler brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.10.2024

Rapportdato
22.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Øyvind Holtet Ristøl

Tilstede ved inspeksjon: Ja

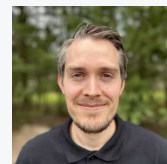
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

Egenerklæringsskjema er ikke fremlagt.

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

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



Om bygnings sakkyndig:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Syrgjerdinga 11, 2480 Koppang

Kommunenr: 3423 Gårdsnr: 17 Bruksnr: 98 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: - Det er ukjent når boligen er bygget, men det antas at bygningen kan være fra slutten av 1800-tallet.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig beliggende i Syrgjerdinga 11 i Stor-Elvdal kommune.

Enebolig oppført i ukjent årstall. Grunnmur av naturstein og betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med jordkjeller og krypkjeller. Yttervegger av laft og trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående trekledning, samt synlig laft. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdør med karmen av tre, og to og tre-lags glass.

TOMT

Eiet tomt (3000 m2 iht. PropCloud.no) opparbeidet med plenarealer, diverse beplantninger og gruset innkjørsel.

PARKERING

Parkering i egen garasje og biloppstillingsplass på privat tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til eiendommen via privat veg.

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og privat septiktank.

ETASJE/ROMOVERSIK

Enebolig over 1 etasje bestående av: Stue, kjøkken, gang, toalettrom og ett soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett, fliser og gulvbelegg.

Vegg: Malt panel, veggplater og synlig isopor.

Himling: Takplater og malt panel.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Peisovn med glassdør i stue.

VENTILASJON

Naturlig ventilasjon med ventiler i vegg og vinduer.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarsler.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Det er fremlagt tilbud fra elektriker på arbeider på det elektriske anlegget. Det er i tillegg fremlagt faktura som bekrefter tilbudet. Følgende punkter er listet opp: - Jording - Sikringskapp - Kjøkken - Stue Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.	Ja
2010/2011	Lagt ny parkett i stue. Arbeidene ble gjort på egeninnsats av tidligere eier.	Nei
2023	Montert ny vedovn i stue. Arbeidet ble gjort på egeninnsats.	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)
Hovedbygg	46	46	0	0	0
Uthus	49	0	49	0	0
Totalt m²	95	46	49	0	0

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	46	46	0	0	0
U. etasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	46	46	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
U. etasje	7	0	7
Totalt m²	7	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	46	46	0	Stue, kjøkken, gang, toalettrom og ett soverom.	
Totalt m²	46	46	0		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	49	0	49	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	41	0	41		Innredet rom, verkstedrom og garasje.
Totalt m²	41	0	41		

Kommentar til arealberegning

Areal i jordkjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH 7 m2 (areal med lav himlingshøyde).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Bildet viser nedløp avsluttet over bakken.



Bildet viser manglende utvendig fuktsperre.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur

Boligen har grunnmur av naturstein og deler med betong med sparestein.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

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

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Ja

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker. Det er ikke etablert grunnmursplast. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp er avsluttet over bakken. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Det er synlige fuktskader på overflater i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte avvik vurderes det at dreneringen i sin helhet bør oppgraderes for å hindre videre skader på bygningen.

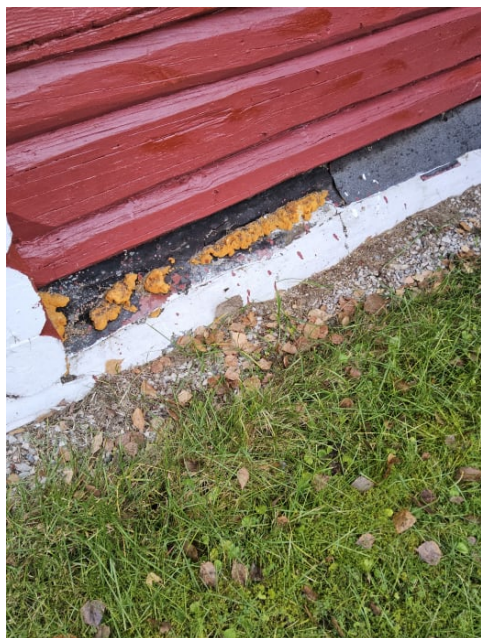
Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament



Bilde viser avskalling av grunnmur.



Bilde viser bruk av byggeskum mellom grunnmur og bunnstokk.

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Boligen har grunnmur av naturstein og deler med betong med sparestein.

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Byggegrunnens oppbygning er ukjent.

Type grunnmur i kjeller

Annet

Boligen har grunnmur av naturstein og deler med betong med sparestein.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmuren har skader/sprekker og mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser og tiltak anbefales.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller

TG-3

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Basert på tilstanden til jordkjeller vurderes det at krypkjelleren med høy sannsynlighet vil være utsatt for fuktskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Strakstiltak i form av etablering av tilkomst til krypkjelleren for kontroll bør påregnes.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000**

6.4 Rom under terreng



Bilde viser fuktmåling i etasjeskiller.



Bilde viser råteskader i etasjeskiller.

Type rom under terreng

Grovkjeller

Kjelleren er en jordkjeller.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng**TG-3**

Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade. Det er synlige fuktskader på overflater og bjelkelag i jordkjeller og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier (21,7 vektprosent) i materialer. Det ble observert isolasjon (mineralull) ut mot grunnmur som er musedrast og ødelagt. Det ble i tillegg med høy sannsynlighet registrert ekte hussopp i kjelleren.

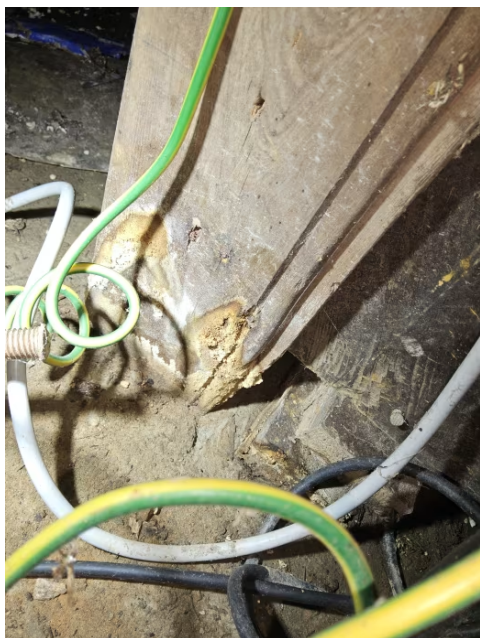
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering. Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Det bør gjøres videre undersøkelser for å kartlegge omfanget av hussopp. Råteskadet treverk bør skiftes ut.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**



Bilde viser mangelfull og ufagmessig isolering.



Bilde viser mulig utbredelse av ekte hussopp.

6.5 Vinduer og dører



Bilde viser åpninger mellom omramming og vindu.



Bilde viser ytterdør.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmmer av tre, og to og tre-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu skiftet i perioden 1982 og 2004.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det registreres symptomer på fuktproblematikk på karm på kjøkken. Forholdet vurderes å ha sammenheng med kondensering på innsiden av vinduet. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Utførelsen av utvendige løsninger bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det er ikke beslag under vinduer og det ble registrert åpninger mot omrammingsbord som kan medføre forhøyet fuktpåkjenning inn i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre utførelsen av omramminger på utsiden for å hindre fuktskade i konstruksjonen. Justeringer/smøring av enkelte vinduer anbefales.



Bilde viser vindu.

6.6 Yttervegger



Bilde viser råteskader på fasaden.

Type fasade	Tømmer, Stående kledning, Liggende kledning
Boligen har yttervegger i laft og trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende og stående trekledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av yttervegger	
<p>Vegger har synlig skjevhet/ helling og det registreres stedvis råteskader i trekledning. Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det registreres fukt/råteskader i bunnstokk.</p> <p>Det er ikke mulig å kontrollere lufting mellom kledning og veggkonstruksjon pga kort avstand til bakken og det er heller ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Påviste skader bør utbedres. For å avdekke tilstand bør ytterligere undersøkelser foretas med åpning av veggkonstruksjon.</p> <p>Utbedringskostnad gjelder videre undersøkelser av fagkyndig.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000



Bilde viser råteskader på fasaden.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Bilde viser kaldtloft sett fra luke.

Type loft	Kaldtloft
Uinnredet kaldtloft. Adkomst via luke på gavlvegg. Synlige trebjelker og isolasjon (flis) mot underliggende etasje. Synlige taksperrer.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at grunnet manglende gangbart gulv er kaldtloftet kun inspisert fra luke, med den begrensning dette gir.

Følgende ble registrert fra luke:

Det ble observert misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av bygningsdelen. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Spor etter gnagere er observert. Gnagere kan føre til skader på bygningen. Omfanget er uvisst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser av fagkyndig for å kartlegge omfang og inntreksveier av gnagere anbefales. Lufting/ventilering bør forbedres.

6.8 Renner og nedløp



Bilde viser ufagmessig utførelse av renner.



Bilde viser renner og nedløp.

Type	Metall
Takrenner og nedløp i 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
Utførelsen av renner og nedløp bærer preg av noe ufagmessig utførelse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Yttertak av saltakskonstruksjon.	
Inspisert fra	Fra bakken
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?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. God lufting under tekkingen er viktig for å fjerne eventuell fukt og hindre snøsmelting som kan føre til isdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.10 Taktekking

Bilde viser taktekking.

Type tekking	Lakkerte stålplater
Yttertaket er tekket med takplater i metall.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Takplater fremstår ufagmessig montert, og det registreres bulker i taket. Taktekking er fra ukjent årstall, og tettheten er med tanke på alder usikker. Tekkingen vurderes å ha kort gjenværende restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.11 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**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det er foretatt kryssmåling med laser i 2 rom (stue og kjøkken) og det ble registrert skjevheter.	
Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 27 mm.	
Det registreres skjevhet på kjøkken, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 45 mm.	
Skjevheten kan settes i sammenheng med pågående råteskade i bjelkelag mot jordkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å avdekke eksakt årsak til påviste svekkelser bør det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Underliggende utbedringskostnad gjelder ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.13 Ildsted/Skorstein



Bilde viser for liten ubrennbar plate.

Type pipe	Tegl
Skorstein med ukjent utførelse.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn med glassdør i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei



Bilde viser vedovn.

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-3

Ubrennbar plate på gulv har for lite utstikk foran ovnen og det er ikke etablert ubrennbar plate under sotluke. Avstandskravet er 30cm foran ilegget på ovn og feierluke. Beslag rundt takhatt er mangelfullt utført og vil kunne medføre fuktinntrenging i konstruksjonen.

Det opplyses om at vedovn er montert på egeninnsats med den risiko dette innebærer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Det utelukkes ikke at det ved en kontroll av brann- og feiervesen vil kunne avdekkes avvik som ikke er nevnt i denne tilstandsrapporten.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.14 Kjøkken



Bilde viser slitt gulv.

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

Ikea kjøkkeninnredning. Benkeplate av tre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående kjøleskap med fryser og komfyr med platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Vegg- og himlingsflater i malt panel og takplater. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

Det registreres fukt/skader rundt vask og kjøkkeninnredningen bærer preg av slitasje og enkelte skader.

Gulv og veggflater er slitt/aldningspreget. Forholdet er av estetisk karakter. Himlingsflater har enkelte synlige skader. Eksakt årsak er ukjent.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert innen rimelig tid.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Vegghengt ventilator.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Ventilatoren er ikke ført ut til det fri. Forholdet medfører at fukt og matos blir ført tilbake i rommet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det bør etableres ventilasjon som er ført ut av bygget for å hindre økt fuktpåkjenning i rommet.



Bilde viser fuktskade rundt oppvaskkum.



Bilde viser skader i himling.

6.15 Lovlighet

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

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

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

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Manglende brannslukkerutstyr

Det mangler brannslukkingsapparat.

Er det skader på røykvarsler? Nei

6.16 Toalettrom



Bilde viser muggsopp på isoporplate på vegg.



Bilde viser fuktskadet innredning.

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Ja

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner? Nei

Oppsummering av toalettrom TG-3

Veggflater bærer ikke preg av god håndverksmessig utførelse, med den risiko dette innebærer. Det registreres muggsopp bak vannrør mot isoporplate. Det er fuktskader pga vannsøl på servantskap. Rommet i sin helhet bærer preg av høy alder, ufagmessig utførelse og skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet anbefales oppgradert innen rimelig tid for å hindre videre skader.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000



Bilde viser høy slitasjegrad på veggflater.

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget, men når dette er utført er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan i enkelte tilfeller utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg har høy alder, og er vurdert til å ha nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av toalettrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	



Bilde viser rust på hovedstoppekran.

Type anlegg	Kobber
Synlige vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget, men når dette er utført er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Ikke kontrollert

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør har betydelig høy alder, det vil være stor risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Rørstrekk som går langs yttervegg er utsatt for frost.

Eldre stoppekran. Det ble i tillegg registrert rust på stoppekranen. Ikke funksjonstestet pga alder og fare for lekkasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Ytterligere undersøkelser av fagkyndig anbefales.



Bilde viser sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er fremlagt tilbud fra elektriker på arbeider på det elektriske anlegget. Det er i tillegg fremlagt faktura som bekrefter tilbudet. Følgende punkter er listet opp som utført: - Arbeider med jording - Ny innmat i sikringsskap - Arbeider på kjøkken - Arbeider på stue	
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?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-3

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

Deler av det elektriske anlegget bærer preg av ufagmessig utførelse og høy alder. Det registreres berøringsfare av spenningsførende deler og dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

I følge selger kan det forekommer at sikringer løses ut.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På bakgrunn i ovennevnte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.20 Varmtvannsbereder



Bilde viser varmtvannsbereder.

Plassering bereder

Jordkjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

50

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsbereder anbefales montert i kar med vannstoppeventil.

6.21 Øvrig: Andre rom

Beskrivelse

Gulvflater av parkett og fliser.
Veggflater av veggplater, synlig isopor og malt panel.
Himlingsflater av takplater og malt panel:
Slette innerdører.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Overflater er slitt/aldringspreget. Forholdet vurderes å være av estetisk karakter. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under gulvfliser, flere fliser i gang er i tillegg ødelagt. Det er etablert hyttedusj i gang, rommet har ikke har sluk og dette medfører stor risiko for fuktskader på rommet.

Det ble registrert kondensskade på yttervegg bak fryser i stue. Det er ukjent hvor stort omfanget er, men det ble registrert muggsopp og fuktskadet treverk. Ventilasjonen i boligen vurderes å ikke være tilstrekkelig.

Det opplyses av selger at gang og toalettrom har uisolerte vegger. Dette medfører stor risiko for fukt og kondens inne i veggkonstruksjonen.

Det er montert isopor på enkelte vegger, noe som medfører forhøyet fare for brann.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på alle ovennevnte punkter bør det påregnes oppgradering av innvendige flater og konstruksjoner.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.22 Øvrig: Uthus med garasje

Beskrivelse

Uthus med ett innredet rom, verkstedrom, vedbod og garasje. Yttervegger i trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Grunnmur i mur/betong. etasjeskiller i tre over krypkjeller.

Innredet rom har gulvflater av heltregulv. Veggflater av panel og himlingsflater av panel.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er gjort en forenklet vurdering av bygningen. Bygget bærer preg av høy alder og slitasje, og det ble registrert råteskader på fasader.

Det var ingen tilkomst til krypkjelleren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Uthuset har behov for oppgraderinger og utbedringer. Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren for å kartlegge tilstanden.

6.23 Øvrig: Stikkledninger og tanker

Beskrivelse

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og privat avløp (septikktank). Utvendige vann- og avløpsledninger har ukjent alder.

Septikktank på tomten med ukjent utførelse.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Utvendig septikktank, vann- og avløpsrør har ukjent alder/tilstand. Anbefalt brukstid kan være passert. TG2 er valgt for å belyse risiko, selv om tegn til skader ikke er registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser med f.eks kamerainspeksjon anbefales.

6.24 Øvrig: Radon

Beskrivelse

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

Oppsummering av øvrig

TG-IU

Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Radonmåling anbefales utført.

6.25 Øvrig: Mindre uthus

Beskrivelse

Mindre uthus på tomten med stående trekledning. Pulttak tekket med metallplater. Ukjent fundamentering.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det er foretatt en forenklet vurdering av bygget. Uthus ansees i så dårlig forfatning at riving av bygget er eneste løsning. Det er omfattende råteskader i vegg og tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i forfatningen til bygningen anbefales det å rive eksisterende uthus og føre opp nytt.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Ventilasjon

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Våtrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant