

Ekornveien 14

2480 KOPPANG

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 177 m²

BRA (ny arealstandard): 177 m²

BRA-i (ny arealstandard): 177 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

7

TG-2

23

TG-3

0

TG-IU

3

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.

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

Takstrapporten

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/11918>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Påvist taknedløp uten etablert utkast.

Taknedløp er avsluttet over terreng og uten etablert utkast/ drenerør.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig.

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Etablering av drenering på taknedløp må utbedres slit at grunnmur ikke får en stor fuktbelastning fra takvann.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg i bod.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved måling av fuktighet mot mur ble det stedvis registrert forhøyde verdier. Ingen synlige skader.

Hulltakning mot utforet vegg er vurdert som unødvendig når ubehandlet grunnmur mot terreng er synlig i bod.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Med henvisning til påviste forhold/ utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Topplist anbefales etablert.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Anbefales etablert.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vinduer og dører med noe justeringsbehov.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Yttervegger

Oppsummering

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker i fasadene må utføres.

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

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon antatt på grunn av avtrekk fra kjøkken.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipa.

Anbefalte tiltak

Avtrekk fra kjøkkenvifte må føres over tak. Varme fra boligen og kald luft skaper kondens ved undertak.

Det ble registrert muselort rundt pipe. Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Anbefaler ytterligere undersøkelser.

Renner og nedløp

Oppsummering

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Drensrør anbefales montert slik at overflatevann blir ført bort fra bygningen.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd i 1. etasje.

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 feiervesen.

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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.

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjøle- og frysenskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det er påvist slitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitasje på grunn av alder.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Trappen tilfredsstillende ikke dagens krav til sikkerhet.

Stedvis noe knirk i trapp.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

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

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

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

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

Elektrisk

Oppsummering

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

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Eier informerer om at det vil bli fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i hans eie.

Jordfeilautomater mangler avdekking i skap. Skinne i sikringskap bør justeres, registrert noe skjevheter på sikringer.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på tidligere utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk. Det er montert vannstoppeventil ved bereder men ikke registrert noen føler på gulv.

Bereederen har passert 19 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 19 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: 1.etasje

Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ingen synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Vindu er plassert i våtzone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er benyttet uegnede materiale i våtsonen (mdf) som ikke vil tåle belastning av fritt vann og fuktighet. Det registreres svellinger i overflater ved innebygget sistene, ved overkant boblebad og bak dusjkabinett. Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett og fliser ved badekar.

Manglende silikonfuge i overgang innredning/vask og boblebad/fliser.

Det registreres misfarging i fuger og fugemasse.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Anbefaler ytterligere undersøkelser når sluk er rengjort.

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

Ingen synlig opprett av membran ved dørterskel.

Gulvet skal avgrensnes av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Våtrom: Sokkeletasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det registreres "bom" i gulvflis ved dusjkabinett (mangelfull heft mot underlag).

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldriingsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

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

Våtromsplatene ved dør virker noe mangelfult festet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Det ble likevel registrert noen avvik.

Tak i bod må påregnes utskiftet. Sprekker i mur over dører i sokkeletasje bør pusses igjen slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Bygningsdeler med TG-IU

Taktekking

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø og manglende adkomst.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.

Utstyr på tak

Oppsummering

Ikke inspisert pga. snø.

Anbefalte tiltak

Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

Oppsummering av fukt

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.11.2023

Rapportdato
1.12.2023

Hjemmelshavere

Navn: Simen Pedersen Nordby

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Telefon: 41544653
Epost: Vegard@syversrudtakst.no



Om bygnings sakkyndig:

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

Egne premisser:

Tilstandsrapporten er utført for å avdekke feil eller mangler ved boligen med utgangspunkt i utvalgte bygningsdeler. 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. Boligen er besiktet møblert, alle flater var ikke tilgjengelig.

Grunnet snø på terreng, taktekking og terrasser ble det ikke foretatt en forsvarlig kontroll av disse og tilstøtende konstruksjoner.

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ekorneveien 14, 2480 Koppang

Kommunenr: 3423 Gårdsnr: 19 Bruksnr: 1125 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1970
Bolitipe: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE

Enebolig over 2 plan, byggeår 1970. Boligen er antatt oppført med støpte betongsåler og støpt plate på mark. Grunnmur oppført med lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende og stående trepanel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Saltakkonstruksjon i tre, tekking med takstein. Vinduer i tre med 2-lags isolerglass. Ytterdør og terrassedør i tre med 2-lags isolerglass. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Helbeslått pipe over tak.

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

TOMT

Selveier tomt på ca. 1 297 m2. Adkomst via kommunal veg. Delvis skrå tomt opparbeidet med plen og noe beplantning. Gruset gårdsplass. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.

PARKERING

Parkering på oppstillingsplass.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Overflater bestående av parkett, laminat, vinylbelegg og murgulv.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater, mur, og malte plater/strie.

Tak: Overflater bestående av panel og takess plater.

OPPVARMING

Oppvarming med strøm og ved. Peisovn etablert i stue 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad. Luft til luft varmpumpe plassert i trapperom mellom sokkel og 1.etg.

VENTILASJON

Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri. Bad med mekanisk vifte, avtrekk ført ut av vegg mot fri.

RADON

Ved kartsider fra NGU er det angitt at eiendommen ligger i område med moderat til lav radonaktivitet. Ingen opplysninger angående radonmålinger. Det anbefales at radonmålinger utføres med bakgrunn i at grunnen antatt ikke er sikret med radonsperre.

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

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

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

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

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

Generelt: Forventet levetid avhenger bruk, kvalitet og vedlikehold.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	92	92	0	Gang, spisestue, stue, kjøkken, bad, soverom 1, soverom 2 og gang.	
Sokkel	85	64	21	Gang, soverom, oppholdsrom, bad og gang.	Bod
Totalt m²	177	156	21		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	92	92	0	0	39
Sokkel	85	85	0	0	0
Totalt m²	177	177	0	0	39

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Viser saltutslag på veggen i kjeller.



Viser grunnmursplast. Topplist/klemlist må etableres.

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres manglende topplist.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater i bod.

Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Påvist taknedløp uten etablert utkast.

Taknedløp er avsluttet over terreng og uten etablert utkast/ drensør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Inspeksjon og vurdering av terrengforhold anbefales når forholdene gjør det mulig. Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur med fall på (1:50). Taknedløp før føres kontrollert vekk fra grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Etablering av drensledning på taknedløp må utbedres slit at grunnmur ikke får en stor fuktbelastning fra takvann.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av rom under terreng vil og være avgjørende.

6.2 Grunnmur og fundament



Viser eksempel på sprekker i grunnmur

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Lettklinker (lecastein eller lign)

Utvendig pusset leca grunnmur.

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terrenget.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å foreta en gjenpusning av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur



Viser skjevheter på støttemur ved inngang sokkel.

Beskrivelse

Støttemur oppført med knekkheller.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Nei

Oppsummering av støttemur

TG-2

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.



Viser skader i tak etter tidligere vannlekkasje fra kjøkken. Tørt på befaringen. Tak og overflater i bod anbefales oppgradert.



Viser sprekk over dør i kjeller.

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Eier opplyser om oppgradering av drenering i 2004. Dette er før hjemmelshaver bodde i boligen.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegg i bod.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved måling av fuktighet mot mur ble det stedvis registrert forhøyde verdier. Ingen synlige skader.

Hulltaking mot utforet vegg er vurdert som unødvendig når ubehandlet grunnmur mot terreng er synlig i bod.

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår. Med henvisning til påviste forhold/utførte fuktmålinger kan det ikke utelukkes at det finnes skjulte skader bak innredet konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Rom under terreng må ses i sammenheng med utvendig fuktsikring. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Topplst anbefales etablert.



Viser sprekk over dør i kjeller.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Viser veranda med adgang fra stue og terreng.

Type	Balkong
Verandaen er opphengt på husveggen og understøttet med søyler. Bjelkelag, gulv og rekkverk oppført i impregnert trevirke.	
Balkong på ca 39 m ² hvor ca 19m ² er overbygget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

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

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Overflatebehandling må påregnes og regnes som normalt vedlikehold.



Deler av veranda med tak.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 1+1 glass fra byggeår.
Vinduer med 2 lags isolerglass fra 2003 - 2004.
Malt ytterdør med 2 lags isolerglass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Påvist glass nyere enn byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, 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 er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Anbefales etablert.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Enkelte vinduer og dører med noe justeringsbehov.

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.



Viser sprekk i kledningsbord.



Veggkonstruksjon mangler lufting.

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Yttervegger av trekonstruksjoner, bindingsverk isolert med mineralull og utvendig kledd med liggende og stående 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 værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Selve veggkonstruksjon ble ikke inspisert, da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Forøvrig vurderes kledning å kunne ivareta sin tekniske funksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker i fasadene må utføres.

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



Det er stedvis registrert værslitt/oppsprukket trevirke. Vedlikehold må påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Avtrekk fra kjøkken anbefales ført over tak. Varme fra boligen skaper kondens på loft.

Type loft

Kaldtloft

Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler. Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.

Loft med adkomst via luke i gavlvegg.

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det er påvist fukt skjolder i undertak/takkonstruksjon antatt på grunn av avtrekk fra kjøkken.

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr rundt pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Avtrekk fra kjøkkenvifte må føres over tak. Varme fra boligen og kald luft skaper kondens ved undertak.

Det ble registrert muselort rundt pipe. Konstruksjonene må sikres mot skadedyr. Anbefaler ytterligere undersøkelser.



Viser rim og kondens mot undertak på loft.

6.9 Renner og nedløp



Viser taknedløp uten etablert utkast/drensledning. Drensrør anbefales montert slik at overflatevann blir ført bort fra bygningen.

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
Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drensrør anbefales montert slik at overflatevann blir ført bort fra bygningen.	
Jevnlig rengjøring av takrenner og nedløpsrør anbefales for å sikre god avrenning.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjonen er inspisert fra loft.	
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.	
Inspisert fra	Annet

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
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Annet
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Hus opprinnelig etablert med flat takkonstruksjon tekket med asfalt takpapp. Saltakkonstruksjon etablert over tidligere takkonstruksjon tekking med takstein fra 2004.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ikke kontrollert
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?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø og manglende adkomst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av taktekking anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.12 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av utstyr på tak	TG-IU
Ikke inspisert pga. snø.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Inspeksjon og vurdering av utstyr på tak anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.	

6.14 Ildsted/Skorstein



Viser ildsted i stue 1.etasje.



Sotluke plassert i kjeller på soverommet.

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er innkledd i 1. etasje.

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 feiervesen.

Taket var snødekt på befaringen slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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.

Inspeksjon og vurdering av pipe over tak anbefales når forholdene gjør det mulig.

6.15 Kjøkken



Viser kjøkkeninnredning og hvitevarer.

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Over og underskap. Laminerte benkeplater. Metall kum med avrenningsfelt, 1-greps blandebatteri og avstengning for oppvaskmaskin. Vannstoppeventil ikke etablert (krav fra 2010). Frittstående kjø- og fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyrvakt ikke etablert (krav fra 2010). Ventilator med mekanisk vifte.

Det er påvist slitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Slitasje på grunn av alder.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning må påregnes oppgradert med tiden.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Ventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført opp på kaldtloft.

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtrekk funksjonstestet med tilfredsstillende avtrekksfunksjon. Avvik ved avtrekk ført på loft er beskrevet under loftkonstruksjon.

6.16 Lovlighet

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

Ikke fremlagt og derfor ikke kontrollert

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

Godkjente byggetegninger er ikke fremlagt.

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

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

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

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

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

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

6.17 Trapp



Åpning i trapp anbefales sikret med rekkverk.



Viser åpen tretrapp mellom etasjene.

Beskrivelse

Åpen trapp mellom etasjene. Rekkverk og trinn i treverk.

Er det manglende rekkverk? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Stedvis noe knirk i trapp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.18 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er ikke registrert tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

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

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

Ingen skader ble registrert, generelt anbefales jevnlig rengjøring av sluk og vannlåser for å sikre god avrenning
Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

6.19 Vannledninger



Viser åpen fordelerstokk plassert i tak.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye rør til kjøkken.	
Er det etablert fordelskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

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

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling plassert i taket på boden i sokkeletasjen.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.



Viser vanninntak, vannmåler og hovedstoppekran.



Avstengning av kaldtvann for bad i sokkeletasje med hovedstoppekran i luke på bad.

6.20 Elektrisk



Viser sikringskapp, 3-fas inntak med 63 A hovedsikring, skrusikringer, jordfeilautomater og kursfortegnelse.



Boligen har innlagt fiber.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Type anlegg	Skjult
Hovedsakelig skjult anlegg med noe åpent.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om utskifting av brytere og stikk utført på dugnad. Termostat byttet på bad i 1.etasje	
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 det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskapp 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 fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

TG-2 er satt pga. manglende dokumentasjon/ samsvarserklæring på deler av anlegget.

Eier informerer om at det vil bli fremlagt samsvarserklæring på arbeid utført i hans eie.

Jordfeilautomater mangler avdekking i skap. Skinne i sikringskapp bør justeres, registrert noe skjevheter på sikringer.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på tidligere utført arbeid bør fremskaffes.

6.21 Varmtvannsbereder



Viser plassering av bereder.



Viser teknisk data på bereder.

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2004	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder TG-2

Bereder er plassert i rom uten sluk. Det er montert vannstoppeventil ved bereder men ikke registrert noen føler på gulv.

Berederen har passert 19 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 19 år) er påregnelig.

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
<p>Frisk tilluft blir tilført gjennom veggventiler og/eller gjennom aktiv lufting med vinduer/dører. Brukt luft suges ut mekanisk. Mekanisk vifte på bad, avtrekk ført ut mot fri. Kjøkkenventilator med mekanisk vifte, avtrekk ført ut mot fri.</p>	

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

6.23 Våtrom: 1.etasje



Viser eksempel på svelleskade på plater. Hjemmelshaver opplyser om skade fra tidligere eie. Tørt på befaringen.



Viser bad i 1.etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv. Mdf plater og flis på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad etablert i 2006. Byttet termostat på den elektriske gulvvarmen 2023.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det er ingen synlig oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørteskel.

Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er benyttet uegnede materiale i våtsonen (mdf) som ikke vil tåle belastning av fritt vann og fuktighet.

Det registreres svellinger i overflater ved innebygget sistene, ved overkant boblebad og bak dusjkabinett.

Vegger er ikke utført med tetthet eller funksjon som tilfredsstiller krav til våtrom. Våtromsfunksjon ivaretatt med dusjkabinett og fliser ved badekar.

Manglende silikonfuge i overgang innredning/vask og boblebad/fliser.

Det registreres misfarging i fuger og fugemasse.



Viser bad i 1.etasje

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved bading.

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

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Silikonfuge i overgang innredning/vask og boblebad/fliser anbefales etablert.

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?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Anbefaler ytterligere undersøkelser når sluk er rengjort.

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

Ingen synlig opprett av membran ved dørterskel.

Gulvet skal avgrensnes av en oppkant med vannrett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett og badekar pga manglende adgang for måling.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler ytterligere undersøkelser når sluk er rengjort. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, dusjkabinett og boblebad.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.</p> <p>Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
<p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende rom (kjøkken). Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
<p>Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.</p>	

6.24 Våtrom: Sokkeletasje



Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.



Viser bad i sokkeletasje



Synlig oppbrett av membran ved døråpning. Anbefales klemt med list.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Bad etablert i 2016. Arbeid utført av Tom Arne Ulvmoen og Deset Rør.

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?

Nei

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

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Ja

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarett.

Det registreres "bom" i gulvflis ved dusjkabinett (mangelfull heft mot underlag).

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Dusjkabinett forhindrer direkte vannsprut.

Ingen symptomer på skader ble registrert på befaringdagen.

Det opplyses på generelt grunnlag at dusjing direkte på vegg og gulv kan redusere overflatens levetid.

Anbefalte tiltak overflater

Vindu og karmlist bør overflatebehandles med en oljemaling.

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

Måling av fallforhold under dusjkabinett anbefales utført når forholdene gjør det mulig.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Viktig å merke seg at membraner har en naturlig aldringsprosess og levetid. Dette kan også variere ut fra type membran som er benyttet og hvilke egenskaper denne har i kombinasjon med selve utførelse.

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

Våtromsplatene ved dør virker noe mangelfullt festet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Lokal utbedring ved underkant av våtromsplater anbefales. En ytterligere undersøkelse av dårlig festet plater anbefales.

Ingen behov for umiddelbare tiltak.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant, kverntolett og rommet har mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Sanitær vurderes å fungere som tiltenkt.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk med avtrekk ført ut av vegg mot fri.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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-IU

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

TGIU er gitt ut ifra manglende mulighet (bygningmessige hindringer) for hulltaking mot våtsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.25 Øvrig: Innvendige overflater



Beskrivelse

Gulv: Overflater bestående av parkett, laminat, vinylbelegg og murgulv.

Vegg: Overflater bestående av mdf plater, mur, og malte plater/strie.

Tak: Overflater bestående av panel og takess plater.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater fremstår med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. Det ble likevel registrert noen avvik. Tak i bod må påregnes utskiftet. Sprekker i mur over dører i sokkeletasje bør pusses igjen slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Laminatgulv på soverom i sokkeletasje er ikke ført under gulvlister.



Tregulv i kjeller har sprekker og skjevheter.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant