

Bruveien 1 3055 KROKSTADELVA

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Næring/boligbygg

Byggeår: 1923

BRA: 264 m²

BRA-i: 264 m²

Markedsverdi: kr 3 490 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

1

TG-2

16

TG-3

14

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26880>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Boligen er ikke oppført med drenering.

Overflatevann / nedløp er ført ut på terreng.

Bygningen vurderes ikke være utsatt for overflatevann.

Dreneringen er ikke etablert og fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og salt utslag i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng"

TG3 settes med bakgrunn i synlig fuktgjennomgang.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Manglende drenering i en bolig med grovkjeller kan føre til fuktakkumulering, noe som øker risikoen for vanninntrenging, muggvekst, og strukturelle skader.

Anbefalte tiltak:

- Anbefalte tiltak inkluderer å etablere et effektivt dreneringssystem rundt boligen for å forhindre fuktinntrenging og beskytte kjelleren mot vann- og fuktrelaterte skader
- Ett forenklet alternativ er at elektromose kan benyttes som en metode for å redusere fuktighet i mur- og betongkonstruksjoner ved å bruke elektriske strømmer til å drive fuktigheten ut av veggene, men effektiviteten kan her variere, og det bør vurderes sammen med andre løsninger for optimal fuktighetskontroll.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Rom under terreng

Oppsummering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense.

Det er flere steder synlig salt utslag.

TG3 settes med bakgrunn i forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Installere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Oppsummering

Eldre innerdører med ukjent alder.

Vinduer med 2-lags glass fra perioden 1976-1983

Det ble registrert flere sprukkede vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Innerdører har en forventet levetid på 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG3 settes da det registreres sprekker/skader på 5 vinduer samt at produktene er godt over forventet levetid.

Det må forventes utskiftning av vinduer.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder og sprukkede vinduer må det påregnes utskiftning av vinduer.

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.

Loftet er delvis isolert.

Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og det registreres synlig fuktproblemer. Dette gjelder hovedsaklig rundt gjennomføringer.

Dampspærre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

TG3 settes med synlig fuktproblemer spesielt rundt gjennomføringer. En utbedring bør sees i sammenheng med «taktekking»

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.

- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte og muggvekst, som svekker bygningens strukturelle integritet og kan medføre helseproblemer for beboerne.

Anbefalte tiltak:

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

- Lekkasjen må utbedres.

- Råteskader må utbedres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivåering av laser registreres det 22mm høydeforskjell i stue (leilighet).

Ved nivåering av laser registreres det 40mm høydeforskjell på soverom (leilighet)

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i kjøkken.

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i behandlingsrom.

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i Stue i 2.etg Leilighet 1.

Ved nivåering av laser registreres det 70mm høydeforskjell i Stue i 2.etg Leilighet 2.

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i Soverom Leilighet 2.

Høydeforskjellen er utenfor toleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte toleranse krav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Kjøkken: 2.Etg Leilighet 1

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato.

- Malte glatte fronter
- Aluminium benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående kjølfrysenskap
- Frittsående komfyr/platetopp.
- Flis/trepanel mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

TG3 settes da kjøkkenet er pr.d ikke tilkoblet vann etc. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:

-Det anbefales å montere en komfyrvakt.

En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmer, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Dette må monteres av en autorisert elektriker.

- Det anbefales montering av waterguard.

Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av avtrekk

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Toalettrom: Kjeller

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og vegg. Gulvet er overbelagt med belegg.

Av sanitær utstyr er det oppført utslagsvask og gulvstående wc.

Rommet mangler tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk.

Rommet fremstår med vesentlig etterslep og behov for oppgradering/utskiftninger.

TG3 settes da det må forventes tiltak for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Anbefalte tiltak

Det må forventes renovering av rommet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i støpejern med lokale forgreninger til plast.

Avløpsrør har hovedsaklig en høy alder med større sannsynlighet for skader.

Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befarig.

Utvendige avløpsrør /støpejern er trolig opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.

Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i kjeller.

TG3 settes med bakgrunn i eldre støpejernsrør, samt opplysninger om tilbakeslag på kvernpumpe.

Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av avløpsrør som er over 50 år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:

- Det opplyses om tilbakeslag fra kvernpumpe med behov for tiltak/ytterligere undersøkelser samtidig med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
- Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.
- Til orientering opplyses det om muligheten for strømforsyning ved utvendig avløpsnett.

Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.

- En sammenheng med vannrør så bør anlegget overgå av rørlegger.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber.

Vannrør har hovedsaklig en høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.

Det registreres normalt trykk ved åpning av tappesteder.

Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.

Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.

Vannrør til «venstre leilighet» er frakoblet. Årsak er ukjent annet enn feil på anlegget.

TG3 settes med bakgrunn eldre kobber-rør (over 50 år) samt feil på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av vannrør som generelt er over 25 år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:

- Røranlegget og vanninntaket til bygningen må sjekkes av rørlegger.
- Det må forventes tiltak og rør må repareres eller skiftes ut.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/Våtrom

Oppsummering

Rommet har ukjent alder.

Våtrommet er oppført med belegget på gulv og plater på vegg.

Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og servant

Rommet har ingen avtrekk.

Det er ikke etablert gulvskinne under veggplater. (Feilmontering)

Sluk har ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet oppfyller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Våtrom: Bad 2.etg leilighet (venstre)

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone.
Rommet er pr.d.d frakoblet for vann grunnet lekkasje.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk samt manglende tettesjikt i våtsoner må badet påregnes oppgradert. Rommet fungerer ikke pr.d.d og tiltak må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard og pr.d.d ikke mulig å bruke.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 2.etg (høyre)

Oppsummering

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad opplyses om rundt slutten av 1980-tallet)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater/flis på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og servant.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres knirk i gulvet.
Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av sand/leire.
Grunnmur oppført i betong.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn.
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.
Det registreres saltutslag flere steder. Konstruksjon må sees i sammenheng med punkt «rom under terreng».

TG2 settes med bakgrunn i mindre sprekker/skader i grunnmur.

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.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting bak kledning.
Som følge av beskaffenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftninger.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Trekledning på en bolig som er over slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilerings av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold eventuell utskiftning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Takrenner og nedløp er fra rundt 1980

Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.

Det ble ikke registrert tegn til skader eller svikt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da takrenner og nedløp har passert forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Når takrenner og nedløp er over forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.

Anbefalte tiltak:

- Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.

Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.

Taket fremstår som tett. Ingen synlige ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes da taktekking er over forventet levetid, samt undertak fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Et tak som har passert 30 år kan ha betydelig slitasje, være mer utsatt for lekkasjer, og kreve hyppigere vedlikehold eller utskiftning for å unngå ytterligere skader.

Anbefalte tiltak:

- Anbefalte tiltak for et tak som har passert 30 år inkluderer å utføre nødvendige reparasjoner som tetting av lekkasjer, erstatte skadede materialer, og vurdere om en full utskiftning er nødvendig for å sikre takets funksjonalitet og bygningens beskyttelse. Ut fra alder på både taktekking og undertak må det forventes en utskiftning.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er ikke etablert snøfangere på taket.

TG2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Snø- og isdannelse på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avspærret fysisk.

Anbefalte tiltak:

- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Bygget er oppført med pipe.

Ildsted er plassert i begge leiligheter 2.etg.

Pipe er oppført i teglstein. Det er montert innvendig stålpipe.

Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i bygget.

Visuell kontroll viser sprekker i pipe i kjeller.

Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.

Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feirvesen.

TG2 settes da det registreres sprekker/ riss i pipa.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet er oppført i ukjent alder.

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående kjølfrysenskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Kjøkkenet er så mangelfullt at må gjennom en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken har ukjent alder. (Eldre dato)

- Sorte folierte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjølfryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Tapet mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert
- Det registreres 2 sprekker i benkeplate.
- Det registreres tegn på slitasje/elde.

Kjøkkeninnredningen har høy slitasjegrad/ sprekker.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da kjøkkenet er over forventet levetid, skader i benkeplate, slitasje på kjøkken samt at det ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å montere en komfyrvakt.

En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Dette må monteres av en autorisert elektriker.

- Det anbefales montering av waterguard.

Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

- Det bør forventes oppgradering av kjøkken i sin helhet.

Konsekvens:

- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være nødvendige vannskader.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet er oppført med belegg på gulv og sokkel. Trepanel på vegg. Takes i tak.

Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og 30cm innredning m/speil.

Rommet mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk.

Rommet fremstår overflatemessig i normalt stand uten symptomer på vesentlig avvik.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftkvalitet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
 - Det anbefales å etablere tilluft for bedre ventilering av rommet.
-

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.

Trappen er av eldre dato med normal bruksslitasje.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600. Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.
-

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i næringslokale og 2 stk i trappegang.

Det elektriske anlegget er oppført som åpent anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).

Det foreligger ikke samsvarserklæring/Dokumentasjon på anlegget.

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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 bygningssaksskyndig 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.

TG2 settes da bygget delvis har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes.

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

Anbefalte tiltak

Det elektriske anlegget er stedsvis av eldre dato, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet og tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder: Hovedbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er direkte tilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:

- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

Varmtvannsbereder: Nr 3

Oppsummering

Det er oppført en 60L v.v bereder på wcrom i kjeller.
Bereder har ukjent alder.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes da bereder har ukjent alder med usikker restlevetid, samt er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:

- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.
- En utskifting av bereder som følge av antatt alder +/- 20 år er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da bygget kun har naturlig ventiler, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventiler for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:

- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Øvrig: Overflater

Oppsummering

Overflater fremstår i normal stand ut fra bruk og hva som kan forventes ut fra alder.

Det ble ikke avdekket vesentlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

TG2 settes da det må forventes tiltak med overflater.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.

Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.

01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvorefter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.

Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på.

Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.1.2025

Rapportdato
14.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Karin Margareth Woll

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Thomas Olsen
Firma: BmTakst AS
Adresse: Nedbergkollveien 31, 3050
Mjøndalen

Telefon: 97083225
Epost: BmTakst@gmail.com

Thomas Olsen



Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger. BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen. For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.

Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.

«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»

Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:

- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:

- * Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
- * Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
- * Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
- * For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
- * Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
- * Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
 - Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
 - Brann/rømning/sikkerhet
- * For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:

- * Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
 - * Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
 - * Det blir ikke utført funksjonspørving av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
 - * Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
 - * Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og materialer.
 - * 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.

Viktig informasjon:

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.

Alle interessenter oppfordres derfor til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.

Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Informasjon om boligen

Adresse:	Bruveien 1, 3055 Krokstadelva				
Kommunenr:	3301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	153
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:	
Byggeår:	1923				
Boligtype:	Næring/boligbygg				

Generell beskrivelse av boligen:

BYGGEMÅTE:

- Grunnforhold av sand/leire.
- Grunnmur oppført i naturstein og betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med valm-takkonstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Halv-dekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Boligen er registrert som både næring/boligformål.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:

kr 3 490 000,-

Type tomt:

Selveier

Tomteareal:

472 kvm

6. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	146	146	0	0	0
2. etasje	118	118	0	0	0
Totalt m²	264	264	0	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	146	60	86	- Entre - Stue - Kjøkken - Bad - Wc - Soverom	- Butikklokale 1 40m2 - Butikklokale 2 46m2
2. etasje	118	118	0	Leilighet 1: - Kjøkken - Bad - Soverom - Stue Leilighet 2: - Kjøkken - Bad - Soverom - Stue Felles trappegang	
Totalt m²	264	178	86		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

Kjeller er ikke målbar.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-3
Boligen er ikke oppført med drenering. Overflatevann / nedløp er ført ut på terreng. Bygningen vurderes ikke være utsatt for overflatevann. Dreneringen er ikke etablert og fungerer ikke som tiltenkt. Det er tydelige tegn på fukt og salt utslag i kjelleren. For videre omtale se "rom under terreng" TG3 settes med bakgrunn i synlig fuktgjennomgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konsekvens: - Manglende drenering i en bolig med grovkjeller kan føre til fuktakkumulering, noe som øker risikoen for vanninntrenging, muggvekst, og strukturelle skader. Anbefalte tiltak: - Anbefalte tiltak inkluderer å etablere et effektivt dreneringssystem rundt boligen for å forhindre fuktinntrenging og beskytte kjelleren mot vann- og fuktrelaterte skader - Ett forenklet alternativ er at elektromose kan benyttes som en metode for å redusere fuktighet i mur- og betongkonstruksjoner ved å bruke elektriske strømmer til å drive fuktigheten ut av veggene, men effektiviteten kan her variere, og det bør vurderes sammen med andre løsninger for optimal fuktighetskontroll.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Betong, Gråsteinsmur
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnforhold av sand/leire.

Grunnmur oppført i betong.

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekkes i støpt gulv på grunn.

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur har stedvis avskalling/ skader.

Det registreres saltutslag flere steder. Konstruksjon må sees i sammenheng med punkt «rom under terreng».

TG2 settes med bakgrunn i mindre sprekker/skader i grunnmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

- 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.



7.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-3
Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Fuktmålinger viser fuktverdier over faregrense. Det er flere steder synlig salt utslag. TG3 settes med bakgrunn i forhøyede fuktverdier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefalte tiltak: - Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon, - Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.4 Vinduer og dører



Mangler pakking på vindu fra år 2005

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass i boenheter. Vindu i lokalet til Thai Massasje er av eldre type trevinduer med koblet glass. Vindu i Lokalet Nikita er av vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Et vindu er byttet i 2005 (leilighet) Alle andre vinduer er byttet i perioden 1976-83. Inngangsdør til ThaiMassasje er skiftet i 2005.	
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?	Nei



Alle vinduer i lokalet Thaimassasje er av eldre type som dette.



Sprekt glass i inngangspartiet til Nikita



I trappeoppgang til 2.etg fra 83



I trappegang opp til 2.etg fra 83

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-3

Eldre innerdører med ukjent alder.

Vinduer med 2-lags glass fra perioden 1976-1983

Det ble registrert flere sprukke vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det ble bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

Innerdører har en forventet levetid på 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG3 settes da det registreres sprekker/skader på 5 vinduer samt at produktene er godt over forventet levetid.

Det må forventes utskiftning av vinduer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder og sprukke vinduer må det påregnes utskiftning av vinduer.

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, fuktskader, sikkerhetsrisiko, dårlig støyisolasjon og estetiske problemer.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000



Sprekk i vindu 2.etg Leilighet 2

7.5 Yttervegger



Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning. Kledning er trolig fra opprinnelig byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres svak lufting bak kledning.

Som følge av beskaftenhet har deler av kledning behov for ekstra vedlikehold og enkelte panelbord må påregnes skiftet. Omfanget er ikke vurdert, men er relativt godt synlig. TG-2 er satt pga. aldrende/ slitt kledning med stedvis behov for ekstra vedlikehold/ utskiftinger.

TG2 settes med bakgrunn i overnevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Trekledning på en bolig som er over slutten av forventet levetid kan føre til fuktskader, råte, muggvekst, redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Dårlig ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering som gir opphav til mugg, råte og redusert isolasjon

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i at produktene er over forventet levetid må det forventes utskiftninger/vedlikehold utover normalt vedlikehold eventuell utskiftning.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

7.6 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Fuktmerker i undertak.



Synlig tegn på fuktproblematikk.



Fuktgjennomgang.



Fuktproblemer

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-3

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er delvis isolert.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og det registreres synlig fuktproblemer.
Dette gjelder hovedsaklig rundt gjennomføringer.
Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

TG3 settes med synlig fuktproblemer spesielt rundt gjennomføringer. En utbedring bør sees i sammenheng med «taktekking»

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan føre til muggvekst, råteskader og redusere bygningsdelens levetid.
- Konsekvensen av fukt i undertak på en bolig kan føre til råte og muggvekst, som svekker bygningens strukturelle integritet og kan medføre helseproblemer for beboerne.

Anbefalte tiltak:

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lekkasje må utbedres.
- Råteskader må utbedres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000



Undertak med fuktproblemer.

7.7 Renner og nedløp

Type	Metall
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp antas være fra rundt 1980.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takrenner og nedløp er fra rundt 1980 Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert tegn til skader eller svikt. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG2 settes da takrenner og nedløp har passert forventet levetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konsekvens: - Når takrenner og nedløp er over forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning, noe som kan føre til vannansamling på taket, overflaterosjon rundt bygningsgrunnlaget, fuktskader på fasaden, og økt risiko for lekkasjer eller isdannelse på vinteren. Det kan også føre til skade på landskapet rundt bygningen. Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene. Anbefalte tiltak: - Anbefalte tiltak inkluderer å inspisere, reparere eller erstatte gamle takrenner og nedløp for å sikre effektiv vannavledning og unngå fuktskader på bygningen. - En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av takteking.	

7.8 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak
Taket er oppført med valm-tak konstruksjon.	
Inspisert fra	Annet, 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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Taket er oppført med valm-tak konstruksjon Valmtak er et skråtak hvor takflatene skråner jevnt ned til alle fire sider Det registreres ingen svanker i konstruksjonen. Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting. For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)	

7.9 Takteking



Type teking	Takstein
Taket er tekket med betongstein.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet. Alder kan ikke bekreftes men det antas på 1980-tallet.	
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?	Ja
Oppsummering av takteking	TG-2
Taket er besiktet fra bakkenivå. Taket er tekket med dobbelkrum betongstein. Taket fremstår som tett. Ingen synlige ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Betongstein har en forventet levetid på ca 40år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette. TG2 settes da takteking er over forventet levetid, samt undertak fra byggeår.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Et tak som har passert 30 år kan ha betydelig slitasje, være mer utsatt for lekkasjer, og kreve hyppigere vedlikehold eller utskiftning for å unngå ytterligere skader.

Anbefalte tiltak:

- Anbefalte tiltak for et tak som har passert 30 år inkluderer å utføre nødvendige reparasjoner som tetting av lekkasjer, erstatte skadede materialer, og vurdere om en full utskiftning er nødvendig for å sikre takets funksjonalitet og bygningens beskyttelse. Ut fra alder på både taktekking og undertak må det forventes en utskiftning.

7.10 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak

TG-2

Det er ikke etablert snøfanger på taket.

TG2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperrert fysisk.

Anbefalte tiltak:

- Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

7.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

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

Ja

Etasjeskille av tre.

Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende toleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivåering av laser registreres det 22mm høydeforskjell i stue (leilighet).

Ved nivåering av laser registreres det 40mm høydeforskjell på soverom (leilighet)

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i kjøkken.

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i behandlingsrom.

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i Stue i 2.etg Leilighet 1.

Ved nivåering av laser registreres det 70mm høydeforskjell i Stue i 2.etg Leilighet 2.

Ved nivåering av laser registreres det 30mm høydeforskjell i Soverom Leilighet 2.

Høydeforskjellen er utenfor toleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte toleranse krav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:

- For å lukke avviket må høydeforskjeller rettes opp.
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.12 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål, Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er montert ildsted i begge leiligheter 2.etg.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
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?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Bygget er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i begge leiligheter 2.etg.
Pipe er oppført i teglstein. Det er montert innvendig stålpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i bygget.
Visuell kontroll viser sprekker i pipe i kjeller.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feierevesen.

TG2 settes da det registreres sprekker/ riss i pipa.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:

- Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

7.13 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkenet er oppført i ukjent alder.

- Hvite glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående kjølfrysenskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

Kjøkkenet er så mangelfullt at må gjennom en full oppgradering for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse etter dagens krav.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk

Ingen

Oppsummering av avtrekk**TG-3**

Det er ikke avtrekk over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

7.14 Kjøkken: 2.Etg Leilighet 1



Avtrekk ikke tilkoblet.

Overflater og innredning

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

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-3

Kjøkkenet av eldre dato.

- Malte glatte fronter
- Aluminium benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående kjølfrysenskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Flis/trepanel mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert

TG3 settes da kjøkkenet er pr.d.d ikke tilkoblet vann etc. Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:

-Det anbefales å montere en komfyrvakt.

En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Dette må monteres av en autorisert elektriker.

- Det anbefales montering av waterguard.

Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader overflater og innredning

50 000 - 150 000

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-3

Det er ikke etablert forsert avtrekk (mekanisk avtrekk) over stekesonen.

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

7.15 Kjøkken: 2.Etg Leilighet 2



Sprekk i benkeplate



Komfyrvakt er ikke montert.



Ikke etablert mekanisk avtrekk.



Sprekk i benkeplate

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

Kjøkken har ukjent alder. (Eldre dato)

- Sorte folierte glatte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjø/fryseskap
- Integrert komfyr/platetopp.
- Tapet mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert
- Waterguard er ikke montert
- Det registreres 2 sprekker i benkeplate.
- Det registreres tegn på slitasje/elde.

Kjøkkeninnredningen har høy slitasjegrad/ sprekker.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.

Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes da kjøkkenet er over forventet levetid, skader i benkeplaten, slitasje på kjøkken samt at det ikke er etablert med komfyrvakt, selv om det ikke var krav ved oppføringsår. NS3600 krever komfyrvakt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å montere en komfyrvakt.

En komfyrvakt er en liten boks, som sier ifra dersom den oppdager brannfare på kokeplaten. Den består av to deler: Én som overvåker platetoppen for overoppheting, og én del som ligger skjult bak komfyren eller i sikringsskapet. Dersom overvåkningsdelen oppdager brannfare på platetoppen, gir komfyrvakten et varsel. Om ingen i hjemmet reagerer på alarmen, slås strømmen til komfyren av. Disse produktene kan redde liv dersom det skulle oppstå en brannfarlig situasjon.

Dette må monteres av en autorisert elektriker.

- Det anbefales montering av waterguard.

Selv om det ikke er krav om waterguard i eldre boliger er det sterkt anbefalt.

- Det bør forventes oppgradering av kjøkken i sin helhet.

Konsekvens:

- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkkenet kan være nødvendige vannskader.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Kjøkkenet er montert med kullfiltervifte (omluft)



Sprekk i benkeplate

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer som tiltent.

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak avtrekk

Mekanisk avtrekk over stekesonen anbefales etablert.

7.16 Lovlighet

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

Det foreligger ikke byggegodkjente tegninger.
Det foreligger noe tegninger på 1.etg som er etablert som næringslokale.
Ta kontakt med Byggesak i kommunen for ytterligere informasjon.

Det er opp til ny kjøper å eventuelt besørge for omsøkningen i henhold til dagens planløsning.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om rammetillatelse / midlertidig brukstillatelse / ferdigattest vil bli gitt og alle kostnader i forbindelse med dette.

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? Ja

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på.
Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvorefter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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

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

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

7.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Rommet er oppført med belegg på gulv og sokkel. Trepanel på vegg. Takes i tak. Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og 30cm innredning m/speil. Rommet mangler tilluft i luftespalte samt er etablert med naturlig avtrekk. Rommet fremstår overflatemessig i normalt stand uten symptomer på vesentlig avvik.

TG2 settes da rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute, selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG0/1

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av manglende tilluft er redusert luftkvalitet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering
- Det anbefales å etablere tilluft for bedre ventilering av rommet.

7.18 Toalettrom: Kjeller



Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-3

Rommet er oppført med flis på gulv og vegg. Gulvet er overbelagt med belegg. Av sanitær utstyr er det oppført utslagsvask og gulvstående wc. Rommet mangler tilluft i luftespalte samt mekanisk avtrekk. Rommet fremstår med vesentlig etterslep og behov for oppgradering/utskiftninger.

TG3 settes da det må forventes tiltak for å tilfredsstille dagens krav til standard.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må forventes renovering av rommet.



7.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.

Trappen er av eldre dato med normal bruksslitasje.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600. Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:

- Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

7.20 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Innvendig avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Lokale innvendige utskiftninger er utført.

Det er installert kvernpumpe i 2022.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

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

Ja

Avløpsrør er oppført i støpejern med lokale forgreninger til plast.
 Avløpsrør har hovedsaklig en høy alder med større sannsynlighet for skader.
 Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befarings.
 Utvendige avløpsrør /støpejern er trolig opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
 Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
 Kloakk er luftet over tak.
 Stakeluke er påvist i kjeller.

TG3 settes med bakgrunn i eldre støpejernsrør, samt opplysninger om tilbakeslag på kvernpumpe.
 Tiltak må påregnes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av avløpsrør som er over 50år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:

- Det opplyses om tilbakeslag fra kvernpumpe med behov for tiltak/ytterligere undersøkelser samtidig med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
 - Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsnett.
 - Til orientering opplyses det om muligheten for strømpefornyning ved utvendig avløpsnett.
 Dette er en mer kostnadseffektiv og mindre invasiv metode for å reparere og fornye gamle rør, som reduserer behovet for omfattende graving og destruksjon av eksisterende infrastruktur, samtidig som det forbedrer dreneringseffektiviteten og forlenger levetiden på rørsystemet.
 - En sammenheng med vannrør så bør anlegget overgås av rørlegger.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.21 Vannledninger



Rust i vannrør.

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på hovedparten av anlegget rundt 1980 og rundt år 2000.	
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?	Nei

Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber.
 Vannrør har hovedsaklig en høy alder med større risiko for skader/lekkasjer.
 Det registreres normalt trykk ved åpning av tappesteder.
 Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
 Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlighet for frost.
 Vannrør til «venstre leilighet» er frakoblet. Årsak er ukjent annet enn feil på anlegget.

TG3 settes med bakgrunn eldre kobber-rør (over 50år) samt feil på deler av anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av vannrør som generelt er over 25år gamle er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:

- Røranlegget og vanninntaket til bygningen må sjekkes av rørlegger.
 - Det må forventes tiltak og rør må repareres eller skiftes ut.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i gang (leilighet)



Sikringsskap plassert 2-.etg.

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Sikringsskap i «næringsdel» er skiftet.
 Det er utført elektriske arbeider med varierende omfang i bygget.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i næringslokale og 2 stk i trappegang.

Det elektriske anlegget er oppført som åpent anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).

Det foreligger ikke samsvarserklæring/Dokumentasjon på anlegget.

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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.

TG2 settes da bygget delvis har et eldre elanlegg uten dokumentasjon, og feil kan ikke utelukkes. Det er ikke i tillegg ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det elektriske anlegget er stedsvis av eldre dato, og har utlevd sin normale levetid. Vedlikehold og utskiftninger må påregnes i tiden som kommer. Anlegget har utidsmessige løsninger, skrusikringer, ujordete stikkontakter med videre og har installasjoner som ikke ville vært tillatt i dag. Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet og tiltak vurderes deretter.

7.23 Varmtvannsbereder: Hovedbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2016

Størrelse

198L

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**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 9år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er direkte tilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 11år.

TG2 settes da bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.

7.24 Varmtvannsbereder: Nr 3

Plassering bereder

Wc-Kjeller

Fundament

På flis

Årstall

Ukjent

Størrelse

60L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Det er oppført en 60L v.v bereder på wcrom i kjeller.
Bereder har ukjent alder.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent

TG2 settes da bereder har ukjent alder med usikker restlevetid, samt er tilkoblet med vanlig stikkontakt og er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til omfattende skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:

- Direktetilkobling av bereder må påregnes for å lukke avviket.
- Montering av waterguard må monteres for å lukke avviket.
- En utskifting av bereder som følge av antatt alder +/- 20 år er påregnelig.

7.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Bygget er oppført med naturlig ventilasjon.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da bygget kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:

- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:

- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

7.26 Våtrom: Bad/Våtrom



Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Rommet har ukjent alder.

Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater på vegg.

Rommet er etablert med åpen dusj, gulvstående toalett og servant

Rommet har ingen avtrekk.

Det er ikke etablert gulvskinne under veggplater. (Feilmontering)

Sluk har ukjent alder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet oppfyller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må renoveres.

Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

7.27 Våtrom: Bad 2.etg leilighet (venstre)



Rommet er frakoblet.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og trepanel på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det er ikke etablert tettesjikt i våtsone.
Rommet er pr.d.d frakoblet for vann grunnet lekkasje.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk samt manglende tettesjikt i våtsoner må badet påregnes oppgradert. Rommet fungerer ikke pr.d.d og tiltak må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard og pr.d.d ikke mulig å bruke.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.28 Våtrom: Bad 2.etg (høyre)

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

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

Nei

Rommet har ukjent alder. (Eldre bad opplyses om rundt slutten av 1980-tallet)
Våtrommet er oppført med belegg på gulv og plater/flis på vegg.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett og servant.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Det registreres knirk i gulvet.
Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har sluk fra byggeår må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer, dette med bakgrunn i at eldre sluk uten klemring erfaringsmessig er mere utsatt for lekkasjer i overgang membran til sluk i tillegg til at sluken i seg selv er over forventet levealder.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlag kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.
Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.29 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Leilighet 1.etg:
Gulv: laminat på soverom. Øvrige rom belegg.
Vegg: Trepanel alle rom.
Tak: Malt gips i stue. Trepanel øvrige rom.

Lokale 1 1.etg:
Gulv: Parkett i entre,Heltre i Lokalet
Vegg:Trepanel/Gips i entre,Trepanel i lokalet
Tak:Takeass i entre,Trepanel i lokalet

Lokalet 2 1.etg Nikita
Gulv: Laminat
Vegg:Malte overflater
Tak: Takeass

Leilighet 2.etg over Nikita
Gulv: Belegg alle rom.
Vegg: Trepanel alle rom.
Tak: Malte overflater i stue og soverom. Øvrige rom trepanel.

Leilighet 2.etg over Thai
Gulv:Laminat i stue/kjøkken,parkett på soverom.Belegg på bad.
Vegg:Malte overflater på kjøkkenet,trepanel i stue og soverom samt malte overflater,flis og malte overflater på bad.
Tak:Takeass på bad og soverom.Malte overflater i øvrige rom

Oppsummering av øvrig

TG-2

Overflater fremstår i normal stand ut fra bruk og hva som kan forventes ut fra alder.
Det ble ikke avdekket vesentlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

TG2 settes da det må forventes tiltak med overflater.

7.30 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Bygget har følgende oppvarming:
- panelovner
- Varmepumpe i leilighet 1.etg
- Peis i 2.etg begge leiligheter.

7.31 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.32 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.33 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.35 Varmesentral

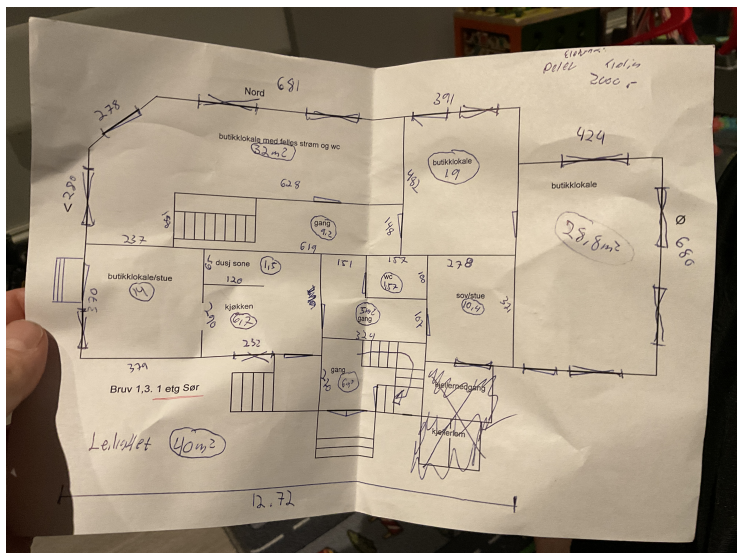
Tilgjengelighet

Ikke relevant

8. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



2. etasje

